

Commune de VINSOBRES - Drôme

DOSSIER :

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## DOSSIER APPROUVÉ

Modification n°3 : février 2013

PIECE N° :

**5a**

TITRE :

**Règlement écrit**

ECHELLE :

DATES :

POS approbation du :	3 août 1987
POS modification du :	12 septembre 1989
POS modification du :	2 juillet 1990
POS modification du :	14 mai 1991
POS révision du :	12 janvier 1993
POS modification du :	21 août 1995
POS révision simplifiée du :	11 mai 2005
PLU projet arrêté par délibération du CM du :	30 octobre 2006
PLU projet mis à l'enquête publique par AM du :	15 mars 2007
PLU approuvé par délibération du CM du :	8 novembre 2007



## SOMMAIRE

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>8</b>
<b>CHAPITRE 1 –ZONE UA.....</b>	<b>9</b>
<b>SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>9</b>
<b>SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS .....</b>	<b>10</b>
<b>SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>15</b>
<b>CHAPITRE 2 –ZONE UB.....</b>	<b>16</b>
<b>SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>16</b>
<b>SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS .....</b>	<b>17</b>
<b>SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>21</b>
<b>CHAPITRE 3 –ZONE UC.....</b>	<b>22</b>
<b>SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>22</b>
<b>SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS .....</b>	<b>23</b>
<b>SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>27</b>
<b>CHAPITRE 4 –ZONE UI .....</b>	<b>28</b>
<b>SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>28</b>
<b>SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS .....</b>	<b>29</b>
<b>SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>34</b>
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>35</b>
<b>CHAPITRE 1 –ZONE AUA .....</b>	<b>36</b>
<b>SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>36</b>
<b>SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS .....</b>	<b>37</b>
<b>SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>42</b>
<b>CHAPITRE 2 –ZONE AUH .....</b>	<b>43</b>
<b>SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>43</b>
<b>SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS .....</b>	<b>44</b>
<b>SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>48</b>
<b>CHAPITRE 3 –ZONE AUI .....</b>	<b>49</b>
<b>SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>49</b>
<b>SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS .....</b>	<b>50</b>
<b>SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>54</b>
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>55</b>
<b>CHAPITRE UNIQUE –ZONE A .....</b>	<b>56</b>
<b>SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>56</b>
<b>SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS .....</b>	<b>57</b>
<b>SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>61</b>
<b>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES..</b>	<b>62</b>
<b>CHAPITRE UNIQUE –ZONE N .....</b>	<b>63</b>
<b>SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>63</b>
<b>SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS .....</b>	<b>64</b>
<b>SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>67</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>68</b>
<b>ANNEXE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS REMARQUABLES</b>	
<b>REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME.....</b>	<b>69</b>
<b>ANNEXE 2 : NORMES EXIGEEES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES .....</b>	<b>71</b>
<b>ANNEXE 3 : PLAN GABARIT DU LIEUDIT LA BANE .....</b>	<b>73</b>



**TITRE I**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VINSOBRES (Drôme).

## ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE

Les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

Le présent règlement se substitue aux dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du code de l'urbanisme, en référence aux dispositions de l'article R.111-1 dudit code.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan et reportées à titre indicatif sur les documents graphiques.
- Le premier alinéa de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme autorisant la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

## ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLAN LOCAL D'URBANISME est divisé en ZONES URBAINES (U), ZONES A URBANISER (AU), ZONES AGRICOLES (A) et ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N), délimitées sur les documents graphiques.

Sur les plans figurent également :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les zones inondables délimitées par le PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) de l'Eygues, approuvé le 30/10/2011.
- Les éléments de paysage et les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique (au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme).
- Les bâtiments présents dans les zones agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme).
- La délimitation des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement (abords de la RD94, AP n° 748 du 02/03/1999).

1. LES ZONES URBAINES sont dites zones U. Selon les dispositions de l'article R.123-5 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone U les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Deux zones sont délimitées dans le présent plan local d'urbanisme :
  - La zone UA qui porte sur le centre ancien patrimonial ;
  - La zone UB, à vocation principale d'habitat de densité intermédiaire. Elle comporte en outre un secteur UBh (quartier de la Paran) correspondant au centre de quartier ;
  - La zone UC qui représente les secteurs d'habitat pavillonnaire de la commune (abords du village). Elle comporte en outre un secteur UCe (quartier du Stade) correspondant au pôle d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
  - La zone UI qui concerne les activités économiques existantes isolées au cœur des zones agricoles ou naturelles. Deux secteurs ont été différenciés, UIa et UIt, le premier porte sur des activités diverses (caves vinicoles, artisanat, services, commerces...) et sur le pôle de la cave coopérative la Vinsobraise, le second est relatif aux équipements et hébergements à vocation touristique (le Sagittaire au lieudit les Ratières).
2. LES ZONES A URBANISER, dites zone AU. Selon les dispositions de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone AU les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Quatre zones apparaissent au présent document d'urbanisme :
  - La zone AUA à vocation principale d'habitat (à l'Est du village, quartier la Bane). Les constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et conformément aux orientations d'aménagement élaborées pour ce secteur.
  - La zone AUH à vocation principale d'habitat. Les constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
  - La zone AUI permettant l'accueil d'activités d'échelle villageoise (artisanat, activités para agricoles, petit commerce, services) et l'habitat lié dans le même volume construit. Les constructions y seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dans le cadre d'une modification du présent plan local d'urbanisme.
3. Les ZONES AGRICOLES sont dites zones A. Selon les dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, sont classés en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées. Outre la zone A qui concerne le terroir agricole, deux secteurs sont différenciés :
  - Le secteur AP (terroir délimité « appellation d'origine contrôlée Vinsobres »), d'intérêt patrimonial au titre de la valeur des sols et des cultures et, par extension, de la valeur paysagère des lieux. Les constructions nouvelles y sont interdites (sauf réhabilitation, aménagement ou extension d'un siège d'exploitation conformément aux dispositions du titre IV) afin de stopper le mitage.
  - Le secteur AE, dans lequel est seule admise l'implantation d'éoliennes (lieudit les Plaines).
  - les secteurs Ah, où en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes et les annexes aux constructions existantes sont autorisés sous conditions.
4. Les ZONES NATURELLES ET FORESTIERES sont dites zones N. Selon les dispositions de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, sont classés en zone N les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Outre la zone N qui couvre les bois et les principales ripisylves, deux secteurs sont différenciés :

- Le secteur NE dans lequel est seule admise l'implantation d'éoliennes (lieudit les Escoulares) ;
- Le secteur NL délimite une aire de loisirs (lieudit Barnier).

#### ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cf. article L.123-1 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à son égard.

#### ARTICLE 5 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les ouvrages techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, y compris ceux relevant du régime des installations classées, dérogent aux dispositions du présent règlement à condition que leur implantation réponde à des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

#### ARTICLE 6 – RISQUES REPERTORIES ET DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE D'ALEA INONDATION AINSI QU'EN BORDURE DES COURS D'EAU RISQUES REPERTORIES :

Les risques répertoriés sur le territoire de la commune sont les suivants :

- Risque inondation :  
Bassin versant de l'Eygues et principaux affluents. Les zones inondables ont été délimitées dans le P.P.R.I. (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) du bassin versant de l'Eygues approuvé le 30/10/2011.
- Risque feux de forêts :  
La commune est soumise au risque et notamment les zones urbaines et/ou naturelles pouvant être urbanisées jouxtant des espaces boisés. Il est rappelé que le débroussaillage préventif contre l'incendie est obligatoire conformément à l'article L.322-3 du code forestier et autres réglementations en vigueur.
- Risque transport des matières dangereuses (RD94).

#### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX NOUVEAUX PROJETS EN SECTEUR D'ALEA INONDATION :

D'une manière générale en zone d'aléa fort et moyen, les occupations et utilisations du sol admises devront conduire à une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes et éviter une augmentation de la population accueillie. Elles ne devront en aucun cas aggraver le risque sur les terrains avoisinants.

Dispositions spécifiques :

- Toute nouvelle construction est interdite en zone d'aléa fort quelle qu'en soit la destination.



- La création d'Etablissement Recevant du Public de 1ère, 2e et 3e catégorie ainsi que les bâtiments nécessaires à la gestion de crise sont interdits en zone d'aléa moyen et faible.
- Seules les extensions limitées du bâti existant peuvent être autorisées en zone d'aléa moyen afin d'éviter d'augmenter la population exposée.
- Les constructions nouvelles peuvent être autorisées en zone d'aléa faible sous réserve d'adopter les mesures nécessaires pour réduire la vulnérabilité des biens et des personnes (essentiellement surélévation des planchers utiles à une côte de 0,70m au-dessus du terrain naturel).
- Les constructions nouvelles peuvent être autorisées en zone d'aléa résiduel sous réserve une surélévation des planchers utiles de 0,30m au-dessus du terrain naturel pour se prémunir contre une crue exceptionnelle.

#### DISPOSITIONS APPLICABLES EN BORDURE DES COURS D'EAU PRESENTS SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL :

- Toute nouvelle construction est interdite (quelque en soit la destination) dans une bande de 20m à partir de l'axe d'écoulement de tous ravins, vallats et talwegs. Seules les extensions des bâtiments existants peuvent être autorisées dans la bande ainsi définie.

### ARTICLE 7 – ASSAINISSEMENT COLLECTIF / NON COLLECTIF

Toutes les zones urbaines et à urbaniser sont ou seront desservies par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

### ARTICLE 8 – PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE

#### A/ ARCHEOLOGIE PREVENTIVE :

L'archéologie préventive, qui relève de missions de service public, (...) a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus (art. L521-1 du code du patrimoine).

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter le patrimoine archéologique peuvent donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique voire à des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde (cf. titre II du livre V du code du patrimoine).

#### B/ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS REMARQUABLES REPERTORIES AU TITRE DU 7° DE L'ARTICLE L.123-1 DU CODE DE L'URBANISME :

##### Rappels :

Les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application du 7° de l'article L.123-1 comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager visés au c de l'article R.421-12 (édification d'une clôture), au d de l'article R.421-17 (travaux exécutés sur des constructions existantes, à moins qu'ils ne soient soumis à permis de construire en application des articles R.421-14 à R.421-16) et au h de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme (travaux, installations et aménagements) doivent être précédés d'une déclaration préalable. Les démolitions visées au e de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme doivent être précédées d'un permis de démolir.

##### Dispositions particulières :

Elles figurent en annexe 1 du présent règlement.

## ARTICLE 9 – RAPPELS (cf. code de l'urbanisme, régime applicable aux projets de construction, aménagement et démolition)

Les constructions y compris clôtures, annexes, travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols doivent être précédés suivant les cas de la délivrance d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable sauf :

- dans les cas mentionnés aux articles R.421-2 à R.421-8 du code de l'urbanisme traitant des constructions nouvelles dispensées de toutes formalités ;
- dans le cas de certains travaux exécutés sur des constructions existantes dispensés de toute formalité en application de l'article R.421-13 du code de l'urbanisme ;
- dans le cas de certains travaux, installations et aménagement affectant l'utilisation du sol dispensés de toute formalité en application de l'article R.421-18 du code de l'urbanisme.
- Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées d'un permis de démolir dans les cas prévus à l'article R.421-26 du code de l'urbanisme.
- L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable dans les cas prévus en application de la délibération du Conseil Municipal du 26/05/2011,
- La création d'un terrain de camping, la création d'un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitation légères de loisirs, l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant un habitat permanent sont soumis selon les cas à permis d'aménager ou à déclaration préalable.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation prévue à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
- Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables.

**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE 1 – ZONE UA

---

Caractère de la zone :

La zone UA correspond à la zone centrale dense comprenant le village ancien à forte valeur patrimoniale. Elle est urbanisée sous la forme d'un bâti continu dense de type villageois. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements, équipements et services qui en sont le complément habituel.

### *SECTION I*

#### *NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*

---

#### ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique, à l'exception de celles visées à l'article UA2.
- Les nouvelles constructions ou installations à usage agricole, industriel et d'entrepôt et toute construction incompatible avec le caractère de la zone, sauf exceptions visées à l'article UA2.
- Les travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager visés aux c à e et g à j de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme ainsi que ceux soumis à déclaration préalable visés aux c à e de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public et des aires de jeu d'intérêt collectif. L'interdiction concerne ainsi la création d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, d'un parc d'attractions, d'un golf, d'un dépôt de véhicules, d'un garage collectif de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, l'installation d'une caravane.
- L'ouverture de carrières.

#### ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
  - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou à l'activité agricole ;
  - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
2. Les constructions à usage d'artisanat ainsi que les constructions à usage de petit commerce sont admises à conditions que leur présence soit compatible avec le caractère de la zone.
3. Les constructions ou installations nouvelles situées en zone d'aléa inondation ou riveraines d'un cours d'eau doivent respecter l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

4. Les affouillements ou exhaussements du sol soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
5. Les lignes et ouvrages de télécommunications et les installations de distribution d'énergie électrique de tension inférieure ou égale à 20 KV sont autorisés sous réserve de l'accord des services compétents et à la condition qu'il ne portent pas atteinte à la préservation et la mise en valeur des caractéristiques historiques du site.
6. Eléments remarquables au titre du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, repérés par une astérisque sur les plans de zonage : ces éléments ainsi que leur abords immédiats doivent être préservés et mis en valeur conformément aux dispositions édictées à l'article 8B des dispositions générales du présent règlement.
7. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas rappelés à l'article 9 des dispositions générales.

## *SECTION II*

### *CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS*

---

#### ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Caractéristiques minimales de toute voirie ouverte à la circulation : la largeur minimale de chaussée est de 3 mètres, bandes réservées au stationnement exclues. Le rayon intérieur minimum d'une aire de retournement est de 11 mètres. La hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule est d'au moins 3,50 mètres.

#### ARTICLE UA4 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

##### 1. EAU

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau collectif de distribution d'eau potable.

##### 2. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution est exigée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courants sur les façades.

##### 3. ASSAINISSEMENT

- Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

- Eaux pluviales :

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs prévus à cet effet ou, en leur absence, vers les exutoires naturels. Dans ce dernier cas, des mesures devront en outre être prises afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits d'écoulement.

#### ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

#### ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques.
2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
  - Lorsque la construction projetée permet de réaliser une continuité de volume souhaitable avec les immeubles immédiatement voisins. Dans ce cas, elle pourra être implantée dans la continuité et l'alignement des façades desdits immeubles.
  - Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant du patrimoine. Dans ce cas, l'implantation préexistante de cet élément devra être conservée.
  - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés à l'alignement ou en retrait ou sur le domaine public en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

#### ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre et à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement fixé à l'article UA6 ci-dessus.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Lorsque la construction projetée permet de réaliser une continuité de volume souhaitable avec les immeubles immédiatement voisins. Dans ce cas, elle pourra être implantée dans la continuité et l'alignement des façades desdits immeubles.
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant du patrimoine. Dans ce cas, l'implantation préexistante de cet élément devra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

#### ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

#### ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout des couvertures.

Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Hauteur absolue :

Dans le village ancien, la hauteur des constructions doit être sensiblement égale, à 1 mètre près, à la hauteur des constructions avoisinantes sans toutefois pouvoir excéder 10 mètres.

Ailleurs, la hauteur des constructions est fixée à 10 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur déterminées ci-dessus, les équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS MENTIONNES AU (h) DE L'ARTICLE R.123-11 DU CODE DE L'URBANISME

### 1. Aspect extérieur - Généralités :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

Toute réfection de maison de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, volumes, proportions et matériaux d'origine y compris les ouvertures et fermetures.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

### 2. Aspect extérieur – Couvertures – Ouvertures - Enduits :

La couverture sera faite de tuiles rondes de type canal flammées ou vieilles, à deux pentes (le mono pente peut être admis exceptionnellement s'il est nécessaire à la sauvegarde d'un élément intéressant du patrimoine ou encore lorsque le parcellaire est trop étroit).

Des toitures à quatre pentes peuvent également être admises exceptionnellement si l'échelle du bâtiment le justifie (cas de bâtiments publics ou d'intérêt collectif, cas de bâtiments repères ou représentatifs) en référence à l'existant (le temple, l'église, etc.).

La pente du toit doit être sensiblement la même que celle des toits voisins, avec un maximum de l'ordre de 30%. Dans le cas de réalisation de génoises, celles-ci sont limitées à un rang par niveau.

Les terrasses, échancrures et ouvertures en toiture et les loggias sont interdites sauf si elles ne sont pas perçues du domaine public (voies, places, cheminements...).

Les enduits seront obligatoirement de finition fine (lissé, gratté ou glacé) ou typiques des façades locales (joue de la pierre visible).

Dans la partie ancienne du village :

- Les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et nettement plus hautes que larges, en référence aux proportions des typologies anciennes. La hauteur maximal des ouvertures est limitée à 1,60 m.
- Les volets battants seront obligatoirement en bois et peints (teintes en harmonie avec la palette des teintes traditionnellement utilisées dans le village). Les encadrements des ouvertures seront conformes aux typologies existantes dans le village.
- Les portes de garages, de préférence en bois, respecteront la typologie et les proportions traditionnelles des « remises ».
- Les volets roulants sont interdits.

### 3. Aspect extérieur – Devantures et enseignes :

Dans la partie ancienne du village :

- Les devantures de commerces et autres locaux professionnels soit respecteront la typologie traditionnelle des « remises », soit seront réalisées en bois ou en métal, dans le respect de la logique constructive des immeubles.
- Les enseignes auront un aspect « rétro » sobre, elles seront réalisées en métal ou en bois et seront plaquées en façade et/ou posées perpendiculairement sur un bras métallique de 0,60 mètre de long au maximum.

Ailleurs, les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture.

Les enseignes lumineuses sont proscrites.

### 4. Aspect extérieur – Clôtures – Gardes corps :

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, de style homogène (pas de matériaux hétéroclites) et être compatibles avec le caractère de la zone :

- Clôtures séparatives du domaine public ou collectif : elles doivent être constituées d'un mur plein en pierre ou enduit dont la hauteur tout compris aura entre 0,60 et 1,80 mètre au maximum, à harmoniser avec celle des clôtures immédiatement voisines.  
Le mur ne sera jamais surmonté d'un grillage ni d'aucun autre dispositif.
- Clôtures séparatives entre propriétés privées : sont autorisés : les haies vives, les grillages ou les murs pleins (hauteur tout compris : entre 0,60 et 1,80 mètre au maximum, à harmoniser avec celle des clôtures immédiatement voisines).

Tout autre matériau est interdit (notamment : béton préfabriqué, agglomérés de ciment brut, claustras, boisages, planches, cannes, ...) ainsi que les clôtures à usage défensif, les barbelés, tessons de verre...

Les ouvrages maçonnés des clôtures et portails devront avoir un aspect qui s'harmonise avec les murs des façades. Ils seront obligatoirement enduits de finition fine, (lissé, gratté ou glacé), des deux côtés (couronnement de forme simple arrondi en maçonnerie), à moins qu'il ne s'agisse d'ouvrages en pierres massives maçonnées ou sèches à réhabiliter ou à édifier à l'identique des formes, matériaux, teintes et volumes employés pour l'édification des murs anciens.

Les gardes corps seront constitué d'une structure simple en métal, à barreaudage droit horizontal ou vertical, de finition foncée (éventuellement pré-oxydée) et vernis mat incolore.

Il peut être dérogé aux dispositions qui précèdent pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

### 5. Aspect extérieur – Autres aménagements extérieurs :



Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les masses boisées, les arbres isolés, les éléments traditionnels, fossés et autres).

Les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales (cf. art. UA13).

Les piscines sont interdites dans les zones en vue des voies, cheminements et espaces publics. Elles ne doivent pas être construites en superstructure (hauteur inférieure à 0,60 mètre mesurée à partir du niveau du sol naturel). Les bassins seront de ton blanc ou neutre, les plages discrètes (revêtement en dalles de pierre du pays ou platelage bois), les locaux techniques et abris non isolés (regroupés avec les autres bâtiments ou enterrés).

L'éclairage extérieur sera discret (lanternes de forme simple en applique ou sur consoles de fer sobres).

Les rues et chemins non roulants ne seront pas revêtus d'enrobé (stabilisé, pierres ou béton désactivé, en référence aux calades).

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments.

#### 6. Aspect extérieur - Sont interdits :

- Les imitations de matériaux (à l'exception de modénatures de façade existantes restituées en façade des immeubles anciens).
- Les matériaux réfléchissants.
- Les panneaux solaires, réservoirs de combustibles, éléments de climatisation, paraboles et autres récepteurs hertziens sont interdits en façade sur le domaine public. Ils doivent être placés de façon discrète et leur teinte doit se fondre dans l'environnement bâti.
- Les garde-corps et grilles galbés, torsadés.
- Les tuyaux en ciment moulé et autres évacuations en façade, sauf évacuations des eaux pluviales des toitures mises en œuvre dans les règles de l'art (descentes verticales, au droit des murs mitoyens ou des angles) et dans le respect des typologies existantes dans le village.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus.
- Les balustres, claustras, colonnes et autres décors en désaccord avec la typologie villageoise.
- Les velux en toiture sauf trappe de visite (limitée à une par construction).
- Les vérandas et auvents translucides en façade sauf s'ils ne sont pas perçus du domaine public (voies, places, cheminements...).
- Les matériaux de clôture industriels en désaccord avec la typologie villageoise.
- Les coffrets techniques et autres compteurs, sauf s'ils sont intégrés à la construction (immeuble ou clôture) et masqués par un portillon de bois ou métallique.
- Les sorties de chaudière à ventouses en façade sur le domaine public.

#### 7. Aspect extérieur - Exceptions :

Des dispositions autres que celles énoncées dans le présent article pourront être adoptées dans le cadre de réutilisation d'éléments anciens d'intérêt patrimonial.

#### 8. Préservation des éléments de paysage, monuments et sites :

Les éléments repérés par une étoile sur les documents graphiques au titre du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme ainsi que leur abords immédiats doivent être protégés et mis en valeur. Les interventions d'entretien ou de restauration sur éléments bâtis remarquables devront en respecter les formes, volumes, proportions, teintes et matériaux d'origine (cf. article 8B des dispositions générales).

## ARTICLE UA12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 2 du présent règlement.

## ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres tige ou en aires de jeux, sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques du centre ancien.

De même, sauf incompatibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour quatre emplacements.

A défaut d'espace suffisant pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes, les massifs sobres.

Dans tous les cas, les essences seront de préférence choisies dans la liste qui suit :

- Arbres isolés feuillus : tilleul, frêne, arbre de Judée, érable de Montpellier, mûrier blanc, micocoulier ;
- Arbres persistants : cyprès de Provence, cèdres, palmiers pour marquer un lieu particulier (carrefour, entrée, accès), chêne vert, chêne pubescent ;
- Arbres fruitiers : amandier, cerisier, cognassier, figuier, grenadier, jujubier, olivier ;
- Treilles : glycine, vigne vierge, vigne de raisin de table, bignone, chèvrefeuille, clématite ;
- Clôtures végétales : haies d'essences arbustives en mélange, adaptées au milieu (viornetin, filaire, buis, pistachier térébinthe, arbousier, troène commun, aubépine, cistes, coronille, buplèvre, laurier sauce, pittosporum, baguenaudier, cornouiller, arbre de Judée, lilas, arbre à papillon).
- Végétalisation des parkings : chênes verts, chênes pubescents, frênes, érables champêtres, , micocoulier, viorne tin, pistachier térébinthe, filaire, troène commun, aubépine.

Les essences exogènes, de type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas..., sont à éviter.

## *SECTION III*

### *POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL*

---

## ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 – ZONE UB

---

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat, de densité intermédiaire entre le village ancien et les secteurs d'habitat pavillonnaire, construite en ordre continu ou discontinu. Les équipements, services et établissements nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants y sont également admis.

Elle comporte en outre un secteur UBh (quartier de Laparan) correspondant au futur centre de quartier dans lequel les règles de hauteurs diffèrent du reste de la zone UB.

### *SECTION I*

#### *NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*

---

#### ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique, à l'exception de celles visées à l'article UB2.
- Les constructions ou installations à usage agricole, industriel et d'entrepôt et toute construction incompatible avec le caractère de la zone, sauf exceptions visées à l'article UB2.
- Les travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager visés aux c à e et g à j de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme ainsi que ceux soumis à déclaration préalable visés aux c à e de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public et des aires de jeu d'intérêt collectif. L'interdiction concerne ainsi la création d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, d'un parc d'attractions, d'un golf, d'un dépôt de véhicules, d'un garage collectif de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, l'installation d'une caravane.
- L'ouverture de carrières.

#### ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises à condition :
  - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
  - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
2. Les équipements, services et établissements nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants sont admis sous réserve qu'ils ne produisent pas de nuisance incompatible avec le caractère de la zone (telle que : bruit, fumées, rejets polluants de toute nature,...).
3. Les constructions ou installations nouvelles situées en zone d'aléa inondation ou riveraines d'un cours d'eau doivent respecter l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

4. Les affouillements ou exhaussements du sol soumis à permis d'aménager visés au k de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
5. Les lignes et ouvrages de télécommunications et les installations de distribution d'énergie électrique de tension inférieure ou égale à 20 KV sont autorisés sous réserve de l'accord des services compétents.

## *SECTION II*

### *CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS*

---

#### ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Les spécificités techniques relatives au revêtement des voies nouvelles publiques ou privées seront fixées par l'autorité compétente. Les dimensions des voies et cheminements piétons doivent être adaptées aux opérations qu'ils desservent et au caractère urbain de la zone.

Caractéristiques minimales de toute voie ouverte à la circulation : la largeur minimale de chaussée est de 3 mètres, bandes réservées au stationnement exclues. Le rayon intérieur minimum d'une aire de retournement est de 11 mètres. La hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule est d'au moins 3,50 mètres.

#### ARTICLE UB4 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

##### 1. EAU

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau collectif de distribution d'eau potable.

##### 2. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution est exigée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courants sur les façades.

##### 3. ASSAINISSEMENT

- Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

- Eaux pluviales :

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs prévus à cet effet ou, en leur absence, vers

les exutoires naturels. Dans ce dernier cas, des mesures devront en outre être prises afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits d'écoulement.

#### ARTICLE UB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

#### ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle ou extension de construction existante doit être édifée à l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques. Toutefois, une implantation différente est autorisée :

- Lorsque la construction projetée permet de réaliser une continuité de volume souhaitable avec les immeubles immédiatement voisins. Dans ce cas, elle pourra être implantée dans la continuité et l'alignement des façades desdits immeubles.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés à l'alignement ou en retrait ou sur le domaine public en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

#### ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes doivent être édifées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre ou discontinu sur une profondeur de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement prévu à l'article UB6. Dans le cas d'édification en ordre discontinu, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus proche de la limite séparative latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

#### ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

#### ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

#### ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### 1. Conditions de mesure :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout des couvertures.

Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

## 2. Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres. Dans le secteur UBh, cette hauteur est portée à 12 mètres au maximum dans le cas d'opération d'intérêt collectif comportant 30% au moins de logements à vocation sociale ainsi que des éléments de programme à vocation d'animation urbaine (de type commerces, équipements ou services).

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve que leur présence soit justifiée fonctionnellement et que leur intégration au site soit assurée.

## ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS MENTIONNES AU (h) DE L'ARTICLE R.123-11 DU CODE DE L'URBANISME

### 3. Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les éléments décoratifs tels que balustres, fausses colonnes, matériaux d'imitation, placage de pierre sont interdits. Les matériaux réfléchissants et lumineux sont également proscrits.

Les équipements nécessaires aux services collectifs doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans le site.

### 4. Aspect des constructions :

#### • Façades :

La couleur des matériaux apparents en façade (enduits, menuiseries, couvertures...) doit s'harmoniser avec celles naturellement présentes sur le site (sol, roches, végétation).

Les types d'enduits suivants sont autorisés :

- Enduit à la chaux grasse et sable de pays dressé et lissé ;
- Enduit ciment et sable de pays dressé et lissé ;
- Enduit peint, sur mortier lissé frais, teinté avec des terres traditionnelles.

Tout autre type d'enduit est proscrit notamment projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens...).

La construction en pierre sèche similaire à celle naturellement présente sur le site est autorisée si sa mise en œuvre est traditionnelle.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit (tels ciment, béton, parpaing, brique...).

#### • Toitures :

Les toitures doivent être simples, à 2 pentes orientées suivant la pente du terrain. Le volume de la toiture est limité par un plan incliné à 30% environ au-dessus du plan horizontal.

Des toitures à quatre pentes peuvent également être admises exceptionnellement si l'échelle du bâtiment le justifie (cas de bâtiments publics ou d'intérêt collectif, cas de bâtiments repères ou représentatifs) en référence à l'existant (le temple, l'église, etc.).

Les matériaux de couverture doivent être des tuiles rondes de type canal.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation superflue. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés dans la composition architecturale et de ne pas être visibles depuis l'espace public proche ou lointain. Les implantations au sol seront privilégiées. Il en est de même pour les antennes hertziennes ou paraboliques.

- **Ouvertures :**

L'architecture privilégiera les volumes simples, les ouvertures nettement plus hautes que larges en référence à la typologie régionale (les grands vitrages quand il en existe seront structurés dans des proportions verticales).

Les vérandas sont interdites en façade sur le domaine public.

#### 5. Clôtures :

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, de style homogène (pas de matériaux hétéroclites) et être compatibles avec le caractère de la zone. Sont autorisés les haies vives, les grillages ou les murs pleins (enduits ou en pierre). Le mur ne sera jamais surmonté d'un grillage ni d'aucun autre dispositif.

L'emploi d'autres matériaux (notamment du type collés ou béton apparent,...) est proscrit et l'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 1,60 mètre de hauteur tout compris (clôture, portail, piliers...).

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

Il peut être dérogé aux dispositions qui précèdent pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

#### 6. Aménagements extérieurs :

Traitement des talus :

- Soutènements enduits ou en pierre (enrochements proscrits) ; hauteur et typologie respectueuses du site ;
- Modelés harmonieux (pente maximale de l'ordre de 45°) et paysagés.

A l'exception des terrasses contiguës à la construction, les revêtements de sol seront de préférence légers (stabilisé) et de teinte se fondant dans l'environnement naturel. Ils se limiteront aux circulations et aires de stationnement.

Les coffrets techniques (eau, électricité) doivent être cachés dans une niche fermée.

Les réservoirs destinés au stockage des combustibles doivent être soit enterrés, soit masqués par des haies vives.

Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

#### 7. Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve que leur présence soit justifiée fonctionnellement et que leur intégration au site soit assurée.

### ARTICLE UB12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 2 du présent règlement.

## ARTICLE UB13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

### 1. Traitement des espaces libres :

Les surfaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager. Les plantations s'inspireront des formes et structures végétales caractéristiques du site vinsobrais.

### 2. Essences à utiliser :

Les essences appartenant à la palette végétale locale, adaptées au milieu sec, sont à privilégier :

- Chêne vert, chêne pubescent, pin d'Alep, pin pignon, érable champêtre, micocoulier ;
- Pistachier térébinthe, filaire, viorne tin, genévrier, buis ;
- Ciste de Montpellier, ciste à feuilles de sauge, ciste cotonneux, coronille, romarin, buplèvre ligneux, thym.

Les essences exogènes sans rapport avec le site sont à éviter (thuyas, cyprès bleu, ...).

### 3. Espaces communs des lotissements ou groupes d'habitations :

Les opérations d'ensemble comporteront des espaces verts communs et des cheminements piétonniers maillés avec la voirie publique.

## *SECTION III*

### *POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL*

---

## ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.



## CHAPITRE 3 – ZONE UC

---

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat, de densité moyenne et construite en ordre discontinu, destinée à accueillir des constructions individuelles ou accolées. Les équipements, services et établissements nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants y sont également admis.

### *SECTION I*

#### *NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*

---

#### ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique, à l'exception de celles visées à l'article UC2.
- Les constructions ou installations à usage agricole, industriel et d'entrepôt et toute construction incompatible avec le caractère de la zone, sauf exceptions visées à l'article UC2.
- Les travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager visés aux c à e et g à j de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme ainsi que ceux soumis à déclaration préalable visés aux c à e de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public et des aires de jeu d'intérêt collectif. L'interdiction concerne ainsi la création d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, d'un parc d'attractions, d'un golf, d'un dépôt de véhicules, d'un garage collectif de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, l'installation d'une caravane.
- L'ouverture de carrières.

#### ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises à condition :
  - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
  - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
2. L'exercice d'activités (petit artisanat, bureau, services non hôteliers) peut être autorisé en complément de l'habitation et sous réserve qu'il ne produise pas de nuisance incompatible avec la vocation résidentielle de la zone (telle que : bruit, fumées, rejets polluants de toute nature, circulation et stationnement excessifs,...).
3. L'hébergement touristique est interdit sauf chambres d'hôtes ou gîtes ruraux en complément de l'habitation principale et sous réserve qu'il ne produise pas de nuisance incompatible avec la vocation résidentielle de la zone.

4. Les constructions ou installations nouvelles situées en zone d'aléa inondation ou riveraines d'un cours d'eau doivent respecter l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.
5. Les affouillements ou exhaussements du sol soumis à permis d'aménager visés au k de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
6. Les lignes et ouvrages de télécommunications et les installations de distribution d'énergie électrique de tension inférieure ou égale à 20 KV sont autorisés sous réserve de l'accord des services compétents.

## *SECTION II*

### *CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS*

---

#### ARTICLE UC3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Les spécificités techniques relatives au revêtement des voies nouvelles publiques ou privées seront fixées par l'autorité compétente. Les dimensions des voies et cheminements piétons doivent être adaptées aux opérations qu'ils desservent et au caractère urbain de la zone.

Caractéristiques minimales de toute voie ouverte à la circulation : la largeur minimale de chaussée est de 3 mètres, bandes réservées au stationnement exclues. Le rayon intérieur minimum d'une aire de retournement est de 11 mètres. La hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule est d'au moins 3,50 mètres.

#### ARTICLE UC4 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

##### 1. EAU

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau collectif de distribution d'eau potable.

##### 2. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution est exigée.

##### 3. ASSAINISSEMENT

- Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

- Eaux pluviales :

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs prévus à cet effet ou, en leur absence, vers

les exutoires naturels. Dans ce dernier cas, des mesures devront en outre être prises afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits d'écoulement liés à l'occupation du sol par stockage sur le terrain supportant la construction ou l'opération puis infiltration.

#### ARTICLE UC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

#### ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être édifée en retrait de 5 mètres au minimum par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique. Ce recul est porté à 15 mètres au minimum par rapport à l'axe des RD190 et 619 pour les constructions à usage d'habitation (et 10 mètres au minimum pour les constructions destinées à un autre usage).

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée :

- Dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation existante. Dans ce cas, l'extension pourra être implantée dans la continuité et l'alignement des façades existantes.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés à l'alignement ou en retrait ou sur le domaine public en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

#### ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas où la construction (nouvelle ou extension d'existant) n'est pas implantée en limite séparative, la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de ladite limite devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (avec un minimum de 4 mètres).

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

#### ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il ne sera implanté qu'une seule construction principale sur chaque parcelle et une annexe au plus (hors piscine et local technique s'il est enterré ou compris dans le volume de la construction principale).

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve que leur présence soit justifiée fonctionnellement et que leur intégration au site soit assurée.

#### ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

#### ARTICLE UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### 1. Dispositions générales :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades à partir du terrain naturel jusqu'à l'éégout des couvertures.

Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

## 2. Règle.:

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres et 3 mètres pour les annexes.

Dans le secteur UCe, la hauteur peut être augmentée pour les besoins des constructions et aménagements d'intérêt collectif liés à la pratique sportive, aux loisirs et à la détente.

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve que leur présence soit justifiée fonctionnellement et que leur intégration au site soit assurée.

## ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS MENTIONNES AU (h) DE L'ARTICLE R.123-11 DU CODE DE L'URBANISME

### 1. Dispositions générales.:

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les éléments décoratifs tels que balustres, fausses colonnes, matériaux d'imitation, placage de pierre sont interdits. Les matériaux réfléchissants et lumineux sont également proscrits.

Les équipements nécessaires aux services collectifs doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans le site.

### 2. Aspect des constructions.:

#### • Façades :

La couleur des matériaux apparents en façade (enduits, menuiseries, couvertures...) doit s'harmoniser avec celles naturellement présentes sur le site (sol, roches, végétation).

Les types d'enduits suivants sont autorisés :

- Enduit à la chaux grasse et sable de pays dressé et lissé ;
- Enduit ciment et sable de pays dressé et lissé ;
- Enduit peint, sur mortier lissé frais, teinté avec des terres traditionnelles.

Tout autre type d'enduit est proscrit notamment projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens...).

La construction en pierre sèche similaire à celle naturellement présente sur le site est autorisée si sa mise en œuvre est traditionnelle.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit (tels ciment, béton, parpaing, brique...).

#### • Toitures :

Les toitures doivent être simples, à 2 pentes orientées suivant la pente du terrain. Le volume de la toiture est limité par un plan incliné à 30% environ au-dessus du plan horizontal.

Les matériaux de couverture doivent être des tuiles rondes de type canal. Les couvertures en terrasse sont toutefois autorisées dans la limite de 30% de la surface couverte de la construction ; les terrasses devront être plantées et les ouvrages techniques s'y trouvant devront être masqués.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation superflue. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés dans la composition architecturale et de ne pas être visibles depuis l'espace public proche ou lointain. Les implantations au sol seront privilégiées. Il en est de même pour les antennes hertziennes ou paraboliques.

- Ouvertures :

L'architecture privilégiera les volumes simples, les ouvertures nettement plus hautes que larges en référence à la typologie régionale (les grands vitrages quand il en existe seront structurés dans des proportions verticales).

### 3. Clôtures :

L'aménagement favorisera les clôtures végétales. Dans tous les cas, les clôtures et portails doivent être de forme simple, de style homogène (pas de matériaux hétéroclites) et être compatibles avec le caractère de la zone. Sont autorisés les haies vives (recommandées), les grillages ou les murs pleins (enduits ou en pierre, autorisés uniquement en limite avec le domaine public). Le mur ne sera jamais surmonté d'un grillage ni d'aucun autre dispositif.

L'emploi d'autres matériaux (notamment du type collés ou béton apparent,...) est proscrit et l'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 1,60 mètre de hauteur tout compris (clôture, portail, piliers...).

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

Il peut être dérogé aux dispositions qui précèdent pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

### 4. Aménagements extérieurs :

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que le volume principal du bâtiment.

Traitement des talus :

- Soutènements enduits ou en pierre (enrochements proscrits) ; hauteur et typologie respectueuses du site ;
- Modelés harmonieux (pente maximale de l'ordre de 45°) et paysagés.

A l'exception des terrasses contiguës à la construction, les revêtements de sol seront de préférence légers (stabilisé) et de teinte se fondant dans l'environnement naturel. Ils se limiteront aux circulations et aires de stationnement.

Les coffrets techniques (eau, électricité) doivent être cachés dans une niche fermée dont la porte sera du même matériau et de la même teinte que le portail.

Les réservoirs destinés au stockage des combustibles doivent être soit enterrés, soit masqués par des haies vives.

Les enseignes sont proscrites. Seule est autorisée une plaque professionnelle.

### 5. Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve que leur présence soit justifiée fonctionnellement et que leur intégration au site soit assurée.

## ARTICLE UC12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 2 du présent règlement.

## ARTICLE UC13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

### 6. Traitement des espaces libres :

Les surfaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager. Les plantations s'inspireront des formes et structures végétales caractéristiques du site vinsobrais.

### 7. Essences à utiliser :

Les essences appartenant à la palette végétale locale, adaptées au milieu sec, sont à privilégier :

- Chêne vert, chêne pubescent, pin d'Alep, pin pignon, érable champêtre, micocoulier ;
- Pistachier térébinthe, filaire, viorne tin, genévrier, buis ;
- Ciste de Montpellier, ciste à feuilles de sauge, ciste cotonneux, coronille, romarin, buplèvre ligneux, thym.

Les essences exogènes sans rapport avec le site sont à éviter (thuyas, cyprès bleu, ...).

### 8. Espaces communs des lotissements ou groupes d'habitations :

Les opérations d'ensemble comporteront des espaces verts communs et des cheminements piétonniers maillés avec la voirie publique.

## *SECTION III* *POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL*

---

## ARTICLE UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est de 0,30. La Surface de plancher totale est limitée à 250 m<sup>2</sup> par construction.

## CHAPITRE 4 – ZONE UI

---

Caractère de la zone :

La zone UI correspond à des implantations isolées existantes de constructions à usage artisanal, industriel, commercial et de services.

Elle comporte deux secteurs :

- UIa qui porte sur les sites des caves coopératives et autres activités au cœur des zones agricoles et naturelles ;
- UIt relatif à l'ensemble touristique (hébergement et équipements) situé en bordure de l'Eygues.

### *SECTION I*

### *NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*

#### ARTICLE UI1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UI2, les lotissements à usage d'habitation, les groupes d'habitations.
- Les constructions ou installations à usage de service hôtelier et toute construction incompatible avec le caractère de la zone, sauf exceptions visées à l'article UI2.
- Dans le secteur UIa, les travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager visés aux c à e et g à j de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme ainsi que ceux soumis à déclaration préalable visés aux c à e de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public et des aires de jeu d'intérêt collectif. L'interdiction concerne ainsi la création d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, d'un parc d'attractions, d'un golf, d'un dépôt de véhicules, d'un garage collectif de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, l'installation d'une caravane.
- Dans le secteur UIt, les travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager visés aux g à j de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, à l'exception des garages collectifs de caravanes, des aires de stationnement ouvertes au public et des aires de jeu d'intérêt collectif. L'interdiction concerne ainsi la création d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, d'un parc d'attractions, d'un golf, d'un dépôt de véhicules. En outre, toute extension ou implantation nouvelle incompatible avec le risque inondation déterminé par le P.P.R.I. est interdite.
- L'ouverture de carrières.

#### ARTICLE UI2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

1. Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, y compris ceux relevant du régime des installations classées, à condition de démontrer la nécessité technique de leur implantation. On veillera

- à limiter leur impact dans le site (installations enterrées chaque fois que leurs caractéristiques techniques le permettent).
2. Dans le secteur UIa, l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à usage d'activité et d'habitation liée (logement de fonction, gardiennage) dans la limite de 30% de la surface hors œuvre brute existante.
  3. Dans le secteur UIt, l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à usage d'hébergement et d'équipement touristique dans les respect contraintes liées à l'aléa inondation.
  4. Les constructions ou installations nouvelles situées en zone d'aléa inondation ou riveraines d'un cours d'eau doivent respecter l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.
  5. Les affouillements et exhaussements du sol soumis à permis d'aménager visés au k de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux, qu'ils soient directement liés et nécessaires aux occupations admises ou à l'activité agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et du site. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel. Les mouvements du sol sont susceptibles d'être règlementés dans les secteurs soumis au risque d'inondation.
  6. Les constructions situées au voisinage des infrastructures de transport terrestre et affectées par le bruit sont soumises aux prescriptions d'isolement acoustique édictées en application des articles L.517-9 et L.517-10 du code de l'environnement (abords de la RD94, AP n°03-2625 du 20/06/2003).
  7. Les lignes et ouvrages de télécommunications et les installations de distribution d'énergie électrique de tension inférieure ou égale à 20 KV sont autorisés sous réserve de l'accord des services compétents.

## *SECTION II*

### *CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS*

---

#### **ARTICLE UI3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Les spécificités techniques relatives au revêtement des voies nouvelles publiques ou privées seront fixées par l'autorité compétente. Les dimensions des voies et cheminements piétons doivent être adaptées aux opérations qu'ils desservent et au caractère urbain de la zone.

Caractéristiques minimales de toute voie ouverte à la circulation : la largeur minimale de chaussée est de 6 mètres, bandes réservées au stationnement exclues. Le rayon intérieur minimum d'une aire de retournement est de 20 mètres. La hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule est d'au moins 3,50 mètres.



## ARTICLE UI4 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 1. EAU

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau collectif de distribution d'eau potable. En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau collectif en secteur UIa, des dispositifs individuels sont admis conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

### 2. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution est exigée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

### 3. ASSAINISSEMENT

- Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un système d'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau collectif, l'assainissement non collectif est admis conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les cours d'eau, fossés, caniveaux et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

- Eaux pluviales :

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs prévus à cet effet ou, en leur absence, vers les exutoires naturels. Dans ce dernier cas, des mesures devront en outre être prises afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits d'écoulement.

### 4. PRELEVEMENT D'EAU SUPERFICIELLE OU SOUTERRAINE A DES FINS NON DOMESTIQUES

Toute installation comprenant un ou plusieurs ouvrages permettant de prélever des eaux souterraines à des fins non domestiques pour l'approvisionnement d'un ou de plusieurs établissements, doit faire l'objet d'une déclaration conformément à la réglementation en vigueur.

Les prélèvements d'eaux superficielles à des fins non domestiques sont soumis à autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE UI5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

## ARTICLE UI6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées en respectant le retrait suivant:

- 35 mètres de l'axe de la R.D.94. pour les habitations et 25 mètres de l'axe pour les autres constructions et installations.
- 15 mètres au minimum par rapport à l'axe des autres routes départementales (RD190 et 619) pour les constructions à usage d'habitation (10 mètres pour les constructions destinées à un autre usage).
- 10 mètres au minimum par rapport à l'alignement actuel ou prévu des autres voies publiques ou de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas d'adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes. Dans ce cas, la construction ou *installation* pourra être implantée dans la continuité et l'alignement des

façades existantes, sous réserve toutefois de la prise en compte des impératifs liés à la sécurité publique.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait ou sur le domaine public en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

#### ARTICLE UI7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute nouvelle construction doit être édifiée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (avec un minimum de 5 mètres).

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les travaux de restauration d'immeubles existants. Dans ce cas, l'implantation préexistante de cet élément pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif qui peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

#### ARTICLE UI8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que celles-ci soient accolées, la distance, y compris les saillies, entre deux constructions sur même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de l'immeuble projeté (avec un minimum de 4 mètres).

#### ARTICLE UI9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

#### ARTICLE UI10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout des couvertures.

Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres et 3 mètres pour les annexes, sauf réfection de bâtiment existant dans son volume.

#### ARTICLE UI11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS MENTIONNES AU (h) DE L'ARTICLE R.123-11 DU CODE DE L'URBANISME

1. Aspect extérieur - Généralités :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art. Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits de même que les éléments décoratifs tels que balustres, fausses colonnes, matériaux d'imitation, placage de pierre. Les matériaux réfléchissants sont proscrits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées sur le site.

Les équipements nécessaires aux services collectifs doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans le site.

## 2. Aspect des constructions :

La couleur des matériaux apparents en façade (enduits, menuiseries, couvertures...) doit s'harmoniser avec celles naturellement présentes sur le site (sol, roches, végétation).

Les types d'enduits suivants sont autorisés :

- Enduit à la chaux grasse et sable de pays dressé et lissé ;
- Enduit ciment et sable de pays dressé et lissé ;
- Enduit peint, sur mortier lissé frais, teinté avec des terres traditionnelles.

Tout autre type d'enduit est proscrit notamment projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens...). La construction en pierre sèche similaire à celle naturellement présente sur le site est autorisée si sa mise en œuvre est traditionnelle.

Les toitures doivent être simples, à 2 pentes orientées suivant la pente du terrain. Le volume de la toiture est limité par un plan incliné à 30% environ au-dessus du plan horizontal.

Les matériaux de couverture doivent être des tuiles rondes de type canal. Les couvertures en terrasse sont toutefois autorisées dans la limite de 30% de la surface couverte de la construction ; les terrasses devront être plantées et les ouvrages techniques s'y trouvant devront être masqués.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation superflue. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés dans la composition architecturale et de ne pas être visibles depuis l'espace public proche ou lointain. Les implantations au sol seront privilégiées. Il en est de même pour les antennes hertziennes ou paraboliques.

L'architecture privilégiera les volumes simples, les ouvertures nettement plus hautes que larges en référence à la typologie régionale (les grands vitrages quand il en existe seront structurés dans des proportions verticales).

Il peut être dérogé aux dispositions ci-dessus relatives à l'aspect des constructions dans le cas de bâtiments d'activité existants.

## 3. Clôtures :

L'aménagement favorisera les clôtures végétales. Dans tous les cas, les clôtures et portails doivent être de forme simple, de style homogène (pas de matériaux hétéroclites) et être compatibles avec le caractère de la zone. Sont autorisés les haies vives (recommandées) et les grillages. L'emploi d'autres matériaux (notamment du type collés ou béton apparent,...) est proscrit et l'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 1,60 mètre de hauteur tout compris (clôture, portail, piliers...).

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

Il peut être dérogé aux dispositions qui précèdent pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

#### 4. Aménagements extérieurs :

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que le volume principal du bâtiment.

Traitement des talus :

- Soutènements enduits ou en pierre (enrochements proscrits) ; hauteur et typologie respectueuses du site ;
- Modelés harmonieux (pente maximale de l'ordre de 45°) et paysagés.

A l'exception des terrasses contiguës à la construction, les revêtements de sol seront de préférence légers (stabilisé) et de teinte se fondant dans l'environnement naturel. Ils se limiteront aux circulations et aires de stationnement.

Les coffrets techniques (eau, électricité) doivent être cachés dans une niche fermée dont la porte sera du même matériau et de la même teinte que le portail.

Les réservoirs destinés au stockage des combustibles doivent être soit enterrés, soit masqués par des haies vives.

Les enseignes sont proscrites. Seule est autorisée une plaque professionnelle.

5. Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve que leur présence soit justifiée fonctionnellement et que leur intégration au site soit assurée.

### ARTICLE UI12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 2 du présent règlement.

### ARTICLE UI13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Tous les espaces extérieurs libres de toute utilisation devront être paysagers et ombragés par plantation d'arbres de haute tige de hauteur suffisante (2,50 mètres au minimum) de façon à limiter les étendues minérales et à masquer ou « casser » les volumes. Les essences appartenant à la palette végétale locale, adaptées au sol et au climat, sont à privilégier :

- Chêne vert, chêne pubescent, pin d'Alep, pin pignon, érable champêtre, micocoulier ;
- Pistachier térébinthe, filaire, viorne tin, genévrier, buis ;
- Ciste de Montpellier, ciste à feuilles de sauge, ciste cotonneux, coronille, romarin, buplèvre ligneux, thym.

Les essences exogènes sans rapport avec le site sont à éviter (thuyas, cyprès bleu, ...).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour quatre emplacements.

*SECTION III*  
*POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL*

---

ARTICLE UI14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

**TITRE III**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE 1 – ZONE AUA

---

Caractère de la zone :

La zone AUA correspond à la zone d'extension du village (à l'Est, lieudit la Bane). Espace non encore construit, il est voué à être ouvert à l'urbanisation sous la forme d'un bâti continu dense de type villageois. La zone AUA est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements, équipements et services qui en sont le complément habituel.

L'évolution de ce secteur, contigu à l'ensemble patrimonial du centre ancien, doit être maîtrisée afin de ne pas nuire à la préservation et à la mise en valeur de ce dernier et d'organiser les conditions de l'aménagement futur. Pour ce faire, des orientations d'aménagement figurent au présent PLU.

### *SECTION I*

#### *NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*

---

#### ARTICLE AUA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique, à l'exception de celles visées à l'article AUA2.
- Les nouvelles constructions ou installations à usage agricole, industriel et d'entrepôt et toute construction incompatible avec le caractère de la zone, sauf exceptions visées à l'article AUA2.
- Les travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager visés aux c à e et g à j de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme ainsi que ceux soumis à déclaration préalable visés aux c à e de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public et des aires de jeu d'intérêt collectif. L'interdiction concerne ainsi la création d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, d'un parc d'attractions, d'un golf, d'un dépôt de véhicules, d'un garage collectif de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, l'installation d'une caravane.
- L'ouverture de carrières.
- Toute construction dans les espaces paysagers figurant à l'annexe 3 (plan gabarit du lieudit LA BANE) du présent règlement, y compris en souterrain.

#### ARTICLE AUA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou à l'activité agricole ;
- Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

2. Les constructions à usage d'artisanat ainsi que les constructions à usage de petit commerce sont admises à conditions que leur présence soit compatible avec le caractère de la zone.
3. Les constructions ou installations nouvelles situées en zone d'aléa inondation ou riveraines d'un cours d'eau doivent respecter l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.
4. Les affouillements ou exhaussements du sol soumis à permis d'aménager visés au k de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
5. Les lignes et ouvrages de télécommunications et les installations de distribution d'énergie électrique de tension inférieure ou égale à 20 KV sont autorisés sous réserve de l'accord des services compétents et à la condition qu'il ne portent pas atteinte à la préservation et la mise en valeur des caractéristiques historiques du site.

## *SECTION II*

### *CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS*

---

#### **ARTICLE AUA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Caractéristiques minimales de toute voie ouverte à la circulation : la largeur minimale de chaussée est de 3 mètres, bandes réservées au stationnement exclues. Le rayon intérieur minimum d'une aire de retournement est de 11 mètres. La hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule est d'au moins 3,50 mètres.

#### **ARTICLE AUA4 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **1. EAU**

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau collectif de distribution d'eau potable.

##### **2. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution est exigée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courants sur les façades.

##### **3. ASSAINISSEMENT**

- Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

- Eaux pluviales :



Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs prévus à cet effet ou, en leur absence, vers les exutoires naturels. Dans ce dernier cas, des mesures devront en outre être prises afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits d'écoulement.

#### ARTICLE AUA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

#### ARTICLE AUA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et chemins publics ou ouverts à la circulation publique (existants ou à créer) et des emprises publiques ou ouvertes à la fréquentation publique (existants ou à créer).

Ce retrait est porté à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement du cône de perception tel que prévu au plan gabarit présenté en annexe 3 du présent règlement.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait ou sur le domaine public en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site. Ils ne devront pas créer d'obstacle visuel à l'intérieur du cône de perception prévu au plan gabarit présenté en annexe 3 du présent règlement.

#### ARTICLE AUA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes doivent être édifiées en ordre continu ou discontinu d'une limite latérale à l'autre et à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur au maximum comptés à partir de l'alignement fixé à l'article AUA6 ci-dessus, hors des espaces paysagers inconstructibles figurant à l'annexe 3 du présent règlement.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site. Ils ne devront pas créer d'obstacle visuel à l'intérieur du cône de perception prévu au plan gabarit présenté en annexe 3 du présent règlement.

#### ARTICLE AUA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le cas où les constructions ne sont pas contiguës, la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche du bâtiment voisin doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée (avec un minimum de 4 mètres).

#### ARTICLE AUA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

#### ARTICLE AUA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout des couvertures.

Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres et R+2 niveaux (R=rez de chaussée). Elle est limitée à 7 mètres et R+1 niveau en partie basse (conformément aux orientations d'aménagement élaborées pour cette zone).

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur déterminées ci-dessus, les équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE AUA11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS MENTIONNES AU (h) DE L'ARTICLE R.123-11 DU CODE DE L'URBANISME

### 1. Aspect extérieur - Généralités :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

### 2. Aspect extérieur – Couvertures – Ouvertures - Enduits :

La couverture sera faite de tuiles rondes de type canal neuves ou vieilles, à deux pentes (le mono pente peut être admis exceptionnellement lorsque le parcellaire est trop étroit).

Des toitures à quatre pentes peuvent également être admises exceptionnellement si l'échelle du bâtiment le justifie (cas de bâtiments publics ou d'intérêt collectif, cas de bâtiments repères ou représentatifs) en référence à l'existant (le temple, l'église, etc.).

La pente du toit doit être de l'ordre de 30%. Dans le cas de mise en œuvre de génoises, celles-ci sont limitées à un rang par niveau.

Les terrasses, échancrures et ouvertures en toiture et les loggias sont interdites sauf si elles ne sont pas perçues du domaine public (voies, places, cheminements...).

Les enduits seront obligatoirement de finition fine (lissé, gratté ou glacé).

Ouvertures, fermetures :

- Les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et nettement plus hautes que larges, en référence aux proportions des typologies anciennes. La hauteur maximal des ouvertures est limitée à 1,60 m.
- Les volets battants seront obligatoirement en bois et peints (teintes en harmonie avec la palette des teintes traditionnellement utilisées dans le village). Les encadrements des ouvertures seront conformes aux typologies existantes dans le village.
- Les portes de garages, de préférence en bois, respecteront la typologie et les proportions traditionnelles des « remises ».
- Les volets roulants sont interdits.

### 3. Aspect extérieur – Devantures et enseignes :

- Les devantures de commerces et autres locaux professionnels seront réalisées en bois ou en métal, dans des dimensions respectant la logique constructive traditionnelle (référence : les immeubles du centre ancien).
- Les enseignes seront sobres. Elles seront intégrées à la composition architecturale de la devanture et disposées à plat ou bien « en drapeau » lequel sera limité dans sa projection sur le domaine public. Elles ne devront pas dépasser la limite de l'allège du premier étage sur le rez-de-chaussée.

Les enseignes lumineuses sont proscrites.

### 4. Aspect extérieur – Clôtures – Gardes corps :

L'aménagement favorisera les espaces ouverts, sans clôtures. Si toutefois des clôtures sont prévues, l'aménagement favorisera les clôtures végétales. Dans tous les cas, les clôtures et portails doivent être de forme simple, de style homogène (pas de matériaux hétéroclites) et être compatibles avec le caractère de la zone.

Sont autorisés :

- Les haies vives (recommandées) ;
- Les murs pleins bas (0,60 m de hauteur) enduits ou en pierre pouvant être surmontés d'un grillage ou d'une grille (1,00 m de hauteur).

L'emploi d'autres matériaux (notamment du type collés ou béton apparent,...) est proscrit et l'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 1,60 mètre de hauteur tout compris (clôture, portail, piliers...).

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

Les ouvrages maçonnés des clôtures et portails devront avoir un aspect qui s'harmonise avec les murs des façades. Ils seront obligatoirement enduits de finition fine, (lissé, gratté ou glacé), des deux côtés (couronnement de forme simple arrondi en maçonnerie), à moins qu'il ne s'agisse d'ouvrages en pierres massives maçonnées ou sèches à réhabiliter ou à édifier à l'identique des formes, matériaux, teintes et volumes employés pour l'édification des murs anciens.

Les gardes corps seront constitué d'une structure simple en métal, à barreaudage droit horizontal ou vertical, de finition foncée (éventuellement pré-oxydée) et vernis mat incolore.

Il peut être dérogé aux dispositions qui précèdent pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

### 5. Aspect extérieur – Autres aménagements extérieurs :

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes.

Les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales (cf. art. AUA13).

Les piscines sont interdites dans les zones en vue des voies, cheminements et espaces publics. Elles ne doivent pas être construites en superstructure (hauteur inférieure à 0,60 mètre mesurée à partir du niveau du sol naturel). Les bassins seront de ton blanc ou neutre, les plages discrètes (revêtement en dalles de pierre du pays ou platelage bois), les locaux techniques et abris non isolés (regroupés avec les autres bâtiments ou enterrés).

L'éclairage extérieur sera discret (lanternes de forme simple en applique ou sur consoles de fer sobres).

Les rues et chemins non roulants ne seront pas revêtus d'enrobé (stabilisé, pierres ou béton désactivé, en référence aux calades).

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments.

Le stockage des déchets sera dissimulé dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments.

6. Aspect extérieur - Sont interdits :

- Les imitations de matériaux (à l'exception de modénatures de façade existantes restituées en façade des immeubles anciens).
- Les matériaux réfléchissants.
- Les panneaux solaires, réservoirs de combustibles, éléments de climatisation, paraboles et autres récepteurs hertziens sont interdits en façade sur le domaine public. Ils doivent être placés de façon discrète et leur teinte doit se fondre dans l'environnement bâti.
- Les garde-corps et grilles galbés, torsadés.
- Les tuyaux en ciment moulé et autres évacuations en façade, sauf évacuations des eaux pluviales des toitures mises en œuvre dans les règles de l'art (descentes verticales, au droit des murs mitoyens ou des angles).
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus.
- Les balustres, claustras, colonnes et autres décors en désaccord avec la typologie villageoise.
- Les velux en toiture sauf trappe de visite (limitée à une par construction).
- Les vérandas et auvents translucides en façade sauf s'ils ne sont pas perçus du domaine public (voies, places, cheminements...).
- Les matériaux de clôture industriels en désaccord avec la typologie villageoise.
- Les coffrets techniques et autres compteurs, sauf s'ils sont intégrés à la construction (immeuble ou clôture) et masqués par un portillon de bois ou métallique.
- Les sorties de chaudière à ventouses en façade sur le domaine public.

7. Aspect extérieur - Exceptions :

Des dispositions autres que celles énoncées dans le présent article pourront être adoptées dans le cadre de réutilisation d'éléments anciens d'intérêt patrimonial.

## ARTICLE AUA12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 2 du présent règlement.

## ARTICLE AUA13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres tige ou en aires de jeux.

De même, sauf incompatibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour quatre emplacements.

A défaut d'espace suffisant pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes, les massifs sobres.

Dans tous les cas, les essences seront de préférence choisies dans la liste qui suit :

- Arbres isolés feuillus : tilleul, frêne, arbre de Judée, érable de Montpellier, mûrier blanc, micocoulier ;
- Arbres persistants : cyprès de Provence, cèdres, palmiers pour marquer un lieu particulier (carrefour, entrée, accès), chêne vert, chêne pubescent ;
- Arbres fruitiers : amandier, cerisier, cognassier, figuier, grenadier, jujubier, olivier ;
- Treilles : glycine, vigne vierge, vigne de raisin de table, bignone, chèvrefeuille, clématite ;
- Clôtures végétales : haies d'essences arbustives en mélange, adaptées au milieu (viornetin, filaire, buis, pistachier térébinthe, arbousier, troène commun, aubépine, cistes, coronille, buplèvre, laurier sauce, pittosporum, baguenaudier, cornouiller, arbre de Judée, lilas, arbre à papillon).
- Végétalisation des parkings : chênes verts, chênes pubescents, frênes, érables champêtres, micocoulier, viorne tin, pistachier térébinthe, filaire, troène commun, aubépine.

Les essences exogènes, de type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas..., sont à éviter.

### *SECTION III*

#### *POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL*

---

#### ARTICLE AUA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 – ZONE AUH

---

Caractère de la zone :

La zone AUH délimite l'espace à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Elle a vocation à accueillir principalement les constructions à usage d'habitation sous forme de constructions individuelles ou accolées. Les équipements, services et établissements nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants y sont également admis.

### *SECTION I*

#### *NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*

---

#### ARTICLE AUH1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique, à l'exception de celles visées à l'article AUH2.
- Les constructions ou installations à usage agricole, industriel et d'entrepôt et toute construction incompatible avec le caractère de la zone, sauf exceptions visées à l'article AUH2.
- Les travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager visés aux c à e et g à j de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme ainsi que ceux soumis à déclaration préalable visés aux c à e de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public et des aires de jeu d'intérêt collectif. L'interdiction concerne ainsi la création d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, d'un parc d'attractions, d'un golf, d'un dépôt de véhicules, d'un garage collectif de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, l'installation d'une caravane.
- L'ouverture de carrières.

#### ARTICLE AUH2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises à condition :
  - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
  - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
2. L'exercice d'activités (petit artisanat, bureau, services non hôteliers) peut être autorisé en complément de l'habitation et sous réserve qu'il ne produise pas de nuisance incompatible avec la vocation résidentielle de la zone (telle que : bruit, fumées, rejets polluants de toute nature, circulation et stationnement excessifs,...).
3. L'exercice d'une activité agricole existante à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme dans le respect des dispositions énoncées au 1° de l'article A2 et si elle ne

génère pas de dangers ou d'inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique.

4. L'hébergement touristique est interdit sauf chambres d'hôtes ou gîtes ruraux en complément de l'habitation principale et sous réserve qu'il ne produise pas de nuisance incompatible avec la vocation résidentielle de la zone.
5. Les constructions ou installations nouvelles situées en zone d'aléa inondation ou riveraines d'un cours d'eau doivent respecter l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.
6. Les affouillements ou exhaussements du sol soumis à permis d'aménager visés au k de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
7. Les lignes et ouvrages de télécommunications et les installations de distribution d'énergie électrique de tension inférieure ou égale à 20 KV sont autorisés sous réserve de l'accord des services compétents.

## *SECTION II*

### *CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS*

---

#### **ARTICLE AUH3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Les spécificités techniques relatives au revêtement des voies nouvelles publiques ou privées seront fixées par l'autorité compétente. Les dimensions des voies et cheminements piétons doivent être adaptées aux opérations qu'ils desservent et au caractère urbain de la zone.

Caractéristiques minimales de toute voie ouverte à la circulation : la largeur minimale de chaussée est de 3 mètres, bandes réservées au stationnement exclues. Le rayon intérieur minimum d'une aire de retournement est de 11 mètres. La hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule est d'au moins 3,50 mètres.

#### **ARTICLE AUH4 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **1. EAU**

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau collectif de distribution d'eau potable.

##### **2. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution est exigée.

##### **3. ASSAINISSEMENT**

- Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

- Eaux pluviales :

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs prévus à cet effet ou, en leur absence, vers les exutoires naturels. Dans ce dernier cas, des mesures devront en outre être prises afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits d'écoulement liés à l'occupation du sol par stockage sur le terrain supportant la construction ou l'opération puis infiltration.

## ARTICLE AUH5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

## ARTICLE AUH6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être édifiée en retrait de 5 mètres au minimum par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique. Ce recul est porté à 15 mètres au minimum par rapport à l'axe des RD190 et 619 pour les constructions à usage d'habitation (et 10 mètres au minimum pour les constructions destinées à un autre usage).

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée :

- Dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation existante. Dans ce cas, l'extension pourra être implantée dans la continuité et l'alignement des façades existantes.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés à l'alignement ou en retrait ou sur le domaine public en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

## ARTICLE AUH7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf en limite sud contiguë à la zone agricole (zone AP) où la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devra être au moins égale à 8 mètres, les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes seront :

- Soit implantées en limite séparative ;
- Soit de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de ladite limite soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (avec un minimum de 4 mètres).

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

## ARTICLE AUH8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il ne sera implanté qu'une seule construction principale sur chaque parcelle et une annexe au plus (hors piscine et local technique s'il est enterré ou compris dans le volume de la construction principale).



Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve que leur présence soit justifiée fonctionnellement et que leur intégration au site soit assurée.

## ARTICLE AUH9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

## ARTICLE AUH10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. Dispositions générales :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout des couvertures.

Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

### 2. Règle :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres et 3 mètres pour les annexes. A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptés à partir de la limite de zone sud (mitoyenne avec la zone A), la hauteur maximale est limitée à 5 mètres.

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve que leur présence soit justifiée fonctionnellement et que leur intégration au site soit assurée.

## ARTICLE AUH11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS MENTIONNES AU (h) DE L'ARTICLE R.123-11 DU CODE DE L'URBANISME

### 1. Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les éléments décoratifs tels que balustres, fausses colonnes, matériaux d'imitation, placage de pierre sont interdits. Les matériaux réfléchissants et lumineux sont également proscrits.

Les équipements nécessaires aux services collectifs doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans le site.

### 2. Aspect des constructions :

#### • Façades :

La couleur des matériaux apparents en façade (enduits, menuiseries, couvertures...) doit s'harmoniser avec celles naturellement présentes sur le site (sol, roches, végétation).

Les types d'enduits suivants sont autorisés :

- Enduit à la chaux grasse et sable de pays dressé et lissé ;
- Enduit ciment et sable de pays dressé et lissé ;
- Enduit peint, sur mortier lissé frais, teinté avec des terres traditionnelles.

Tout autre type d'enduit est proscrit notamment projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens...).

La construction en pierre sèche similaire à celle naturellement présente sur le site est autorisée si sa mise en œuvre est traditionnelle.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit (tels ciment, béton, parpaing, brique...).

- **Toitures :**

Les toitures doivent être simples, à 2 pentes orientées suivant la pente du terrain. Le volume de la toiture est limité par un plan incliné à 30% environ au-dessus du plan horizontal.

Les matériaux de couverture doivent être des tuiles rondes de type canal. Les couvertures en terrasse sont toutefois autorisées dans la limite de 30% de la surface couverte de la construction ; les terrasses devront être plantées et les ouvrages techniques s'y trouvant devront être masqués.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation superflue. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés dans la composition architecturale et de ne pas être visibles depuis l'espace public proche ou lointain. Les implantations au sol seront privilégiées. Il en est de même pour les antennes hertziennes ou paraboliques.

- **Ouvertures :**

L'architecture privilégiera les volumes simples, les ouvertures nettement plus hautes que larges en référence à la typologie régionale (les grands vitrages quand il en existe seront structurés dans des proportions verticales).

### 3. Clôtures :

L'aménagement favorisera les clôtures végétales. Dans tous les cas, les clôtures et portails doivent être de forme simple, de style homogène (pas de matériaux hétéroclites) et être compatibles avec le caractère de la zone. Sont autorisés les haies vives (recommandées), les grillages ou les murs pleins (enduits ou en pierre, autorisés uniquement en limite avec le domaine public). Le mur ne sera jamais surmonté d'un grillage ni d'aucun autre dispositif.

L'emploi d'autres matériaux (notamment du type collés ou béton apparent,...) est proscrit et l'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 1,60 mètre de hauteur tout compris (clôture, portail, piliers...).

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

Il peut être dérogé aux dispositions qui précèdent pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

### 4. Aménagements extérieurs :

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que le volume principal du bâtiment.

Traitement des talus :

- Soutènements enduits ou en pierre (enrochements et gabions proscrits sauf nécessité techniques avérée) ; hauteur et typologie respectueuses du site ;
- Modelés harmonieux (pente maximale de l'ordre de 45°) et paysagés.

A l'exception des terrasses contiguës à la construction, les revêtements de sol seront de préférence légers (stabilisé) et de teinte se fondant dans l'environnement naturel. Ils se limiteront aux circulations et aires de stationnement.

Les coffrets techniques (eau, électricité) doivent être cachés dans une niche fermée dont la porte sera du même matériau et de la même teinte que le portail.

Les réservoirs destinés au stockage des combustibles doivent être soit enterrés, soit masqués par des haies vives.

Les enseignes sont proscrites. Seule est autorisée une plaque professionnelle.

5. Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve que leur présence soit justifiée fonctionnellement et que leur intégration au site soit assurée.

## ARTICLE AUH12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 2 du présent règlement.

## ARTICLE AUH13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

### 1. Traitement des espaces libres :

Les surfaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager. Les plantations s'inspireront des formes et structures végétales caractéristiques du site vinsobrais.

### 2. Essences à utiliser :

Les essences appartenant à la palette végétale locale, adaptées au milieu sec, sont à privilégier :

- Chêne vert, chêne pubescent, pin d'Alep, pin pignon, érable champêtre, micocoulier ;
- Pistachier térébinthe, filaire, viorne tin, genévrier, buis ;
- Ciste de Montpellier, ciste à feuilles de sauge, ciste cotonneux, coronille, romarin, buplèvre ligneux, thym.

Les essences exogènes sans rapport avec le site sont à éviter (thuyas, cyprès bleu, ...).

### 3. Espaces communs des lotissements ou groupes d'habitations :

Les opérations d'ensemble comporteront des espaces verts communs et des cheminements piétonniers maillés avec la voirie publique

## *SECTION III* *POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL*

---

## ARTICLE AUH14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est de 0,30. La surface de plancher totale est limitée à 250 m<sup>2</sup> par construction.

## CHAPITRE 3 – ZONE AUI

---

Caractère de la zone :

La zone AUI délimite l'espace à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation en vue de l'implantation d'une zone artisanale d'intérêt collectif. Il s'agit d'une zone inconstructible pour l'heure, afin de la préserver d'une urbanisation diffuse qui compromettrait son aménagement futur. Les constructions y seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ; l'ouverture à l'urbanisation étant subordonnée à une modification ou une révision du présent PLU.

Elle a vocation à accueillir les constructions et installations à usage d'artisanat et d'activités à l'échelle du village (artisanat, activités para agricole, petit commerce, services) ainsi que l'habitat nécessaire dans le même volume construit.

### *SECTION I*

#### *NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*

---

#### ARTICLE AUI1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique, à l'exception de celles visées à l'article AUI2.
- Les constructions ou installations à usage d'activité incompatible avec le caractère de la zone et notamment les surfaces commerciales de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Les constructions et installations à usage d'habitation qui ne soient pas nécessaires à l'activité.
- Les travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager visés aux c à e et g à j de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme ainsi que ceux soumis à déclaration préalable visés aux c à e de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public et des aires de jeu d'intérêt collectif. L'interdiction concerne ainsi la création d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, d'un parc d'attractions, d'un golf, d'un dépôt de véhicules, d'un garage collectif de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, l'installation d'une caravane.
- L'ouverture de carrières.

#### ARTICLE AUI2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toute occupation ou utilisation du sol nouvelle soumise à autorisation ou déclaration préalable est conditionnée par l'ouverture de la zone à l'urbanisation selon des modalités précises (cf. § « Caractère de la zone ») :
  - Opération d'aménagement d'ensemble visant à garantir la cohérence de l'urbanisation ;
  - Modification ou révision du plan local d'urbanisme.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration sont admises à condition :
  - Qu'elles répondent à des besoins nécessaires au développement des activités admises dans la zone et soient compatibles avec la présence d'habitations ;

- Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
3. Les constructions ou installations nouvelles situées en zone d'aléa inondation ou riveraines d'un cours d'eau doivent respecter l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.
  4. Les affouillements ou exhaussements du sol soumis à permis d'aménager visés au k de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
  5. Les lignes et ouvrages de télécommunications et les installations de distribution d'énergie électrique de tension inférieure ou égale à 20 KV sont autorisés sous réserve de l'accord des services compétents.

## *SECTION II*

### *CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS*

---

#### ARTICLE AUI3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Les spécificités techniques relatives au revêtement des voies nouvelles publiques ou privées seront fixées par l'autorité compétente. Les dimensions des voies et cheminements piétons doivent être adaptées aux opérations qu'ils desservent et au caractère urbain de la zone.

Caractéristiques minimales de toute voie ouverte à la circulation : la largeur minimale de chaussée est de 6 mètres, bandes réservées au stationnement exclues. Le rayon intérieur minimum d'une aire de retournement est de 20 mètres. La hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule est d'au moins 3,50 mètres.

#### ARTICLE AUI4 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

##### 1. EAU

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau collectif de distribution d'eau potable.

##### 2. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution est exigée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courants sur les façades.

##### 3. ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales :

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs prévus à cet effet ou, en leur absence, vers les exutoires naturels. Dans ce dernier cas, des mesures devront en outre être prises afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits d'écoulement.

La gestion des eaux de ruissellement pluvial donnera lieu à un schéma d'ensemble.

## ARTICLE AUI5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

## ARTICLE AUI6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle ou extension de construction existante doit être édifée en retrait de 5 mètres au minimum par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique. Ce recul est porté à 15 mètres au minimum par rapport à l'axe des RD190 et 619 pour les constructions à usage d'habitation (et 10 mètres au minimum pour les constructions destinées à un autre usage).

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait ou sur le domaine public en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

## ARTICLE AUI7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf en limite sud contiguë à la zone agricole (zone AP) où la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devra être au moins égale à 8 mètres, les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes seront :

- Soit implantées en limite séparative ;
- Soit de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de ladite limite soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (avec un minimum de 4 mètres).

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

## ARTICLE AUI8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les conditions d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doivent être définies dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

## ARTICLE AUI9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions doit être définie dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

## ARTICLE AUI10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. Dispositions générales :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout des couvertures.

Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

### 2. Règle :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres et 3 mètres pour les annexes. A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptés à partir de la limite de zone sud (mitoyenne avec la zone A), la hauteur maximale est limitée à 5 mètres.

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve que leur présence soit justifiée fonctionnellement et que leur intégration au site soit assurée.

## ARTICLE AUI11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS MENTIONNES AU (h) DE L'ARTICLE R.123-11 DU CODE DE L'URBANISME

### 1. Aspect extérieur - Généralités :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art. Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits de même que les éléments décoratifs tels que balustres, fausses colonnes, matériaux d'imitation, placage de pierre. Les matériaux réfléchissants sont proscrits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées sur le site.

Les équipements nécessaires aux services collectifs doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans le site.

### 2. Aspect des constructions :

La couleur des matériaux apparents en façade (enduits, menuiseries, couvertures...) doit s'harmoniser avec celles naturellement présentes sur le site (sol, roches, végétation).

Les types d'enduits suivants sont autorisés :

- Enduit à la chaux grasse et sable de pays dressé et lissé ;
- Enduit ciment et sable de pays dressé et lissé ;
- Enduit peint, sur mortier lissé frais, teinté avec des terres traditionnelles.

Tout autre type d'enduit est proscrit notamment projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens...). La construction en pierre sèche similaire à celle naturellement présente sur le site est autorisée si sa mise en œuvre est traditionnelle.

Les toitures doivent être simples, à 2 pentes orientées suivant la pente du terrain. Le volume de la toiture est limité par un plan incliné à 30% environ au-dessus du plan horizontal.

Les matériaux de couverture doivent être des tuiles rondes de type canal. Les couvertures en terrasse sont toutefois autorisées dans la limite de 30% de la surface couverte de la construction ; les terrasses devront être plantées et les ouvrages techniques s'y trouvant devront être masqués.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation superflue. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés dans la composition architecturale et de ne pas être visibles depuis l'espace public proche ou lointain. Les implantations au sol seront privilégiées. Il en est de même pour les antennes hertziennes ou paraboliques.

L'architecture privilégiera les volumes simples, les ouvertures nettement plus hautes que larges en référence à la typologie régionale (les grands vitrages quand il en existe seront structurés dans des proportions verticales).

### 3. Clôtures :

L'aménagement favorisera les clôtures végétales. Dans tous les cas, les clôtures et portails doivent être de forme simple, de style homogène (pas de matériaux hétéroclites) et être compatibles avec le caractère de la zone. Sont autorisés les haies vives (recommandées), les grillages ou les murs pleins (enduits ou en pierre, autorisés uniquement en limite avec le domaine public). Le mur ne sera jamais surmonté d'un grillage ni d'aucun autre dispositif.

L'emploi d'autres matériaux (notamment du type collés ou béton apparent,...) est proscrit et l'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 1,60 mètre de hauteur tout compris (clôture, portail, piliers...).

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

Il peut être dérogé aux dispositions qui précèdent pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

### 4. Aménagements extérieurs :

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que le volume principal du bâtiment.

Traitement des talus :

- Soutènements enduits ou en pierre (enrochements proscrits) ; hauteur et typologie respectueuses du site ;
- Modelés harmonieux (pente maximale de l'ordre de 45°) et paysagés.

A l'exception des terrasses contiguës à la construction, les revêtements de sol seront de préférence légers (stabilisé) et de teinte se fondant dans l'environnement naturel. Ils se limiteront aux circulations et aires de stationnement.

Les coffrets techniques (eau, électricité) doivent être cachés dans une niche fermée dont la porte sera du même matériau et de la même teinte que le portail.

Les réservoirs destinés au stockage des combustibles doivent être soit enterrés, soit masqués par des haies vives.

Les enseignes doivent être apposées en façade et intégrées à la composition architecturale. Les enseignes lumineuses sont proscrites.



5. Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve que leur présence soit justifiée fonctionnellement et que leur intégration au site soit assurée.

Des prescriptions particulières pourront être définies dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

#### ARTICLE AUI12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 1 du présent règlement.

#### ARTICLE AUI13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

##### 1. Traitement des espaces libres :

Les surfaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager. Les plantations s'inspireront des formes et structures végétales caractéristiques du site vinsobrais.

##### 2. Essences à utiliser :

Les essences appartenant à la palette végétale locale, adaptées au milieu sec, sont à privilégier :

- Chêne vert, chêne pubescent, pin d'Alep, pin pignon, érable champêtre, micocoulier ;
- Pistachier térébinthe, filaire, viorne tin, genévrier, buis ;
- Ciste de Montpellier, ciste à feuilles de sauge, ciste cotonneux, coronille, romarin, buplèvre ligneux, thym.

Les essences exogènes sans rapport avec le site sont à éviter (thuyas, cyprès bleu, ...).

##### 3. Espaces communs des lotissements ou groupes d'habitations :

Les opérations d'ensemble comporteront des espaces verts communs et des cheminements piétonniers maillés avec la voirie publique

### *SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL*

---

#### ARTICLE AUI14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Aucun droit à construire n'est affecté à la zone (COS=0).

TITRE IV  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES

## CHAPITRE UNIQUE – ZONE A

---

Caractère de la zone :

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole (telle que définie au 1° de l'article 2 ci-dessous) y sont seules autorisées.

Outre la zone A « classique », trois secteurs sont différenciés :

- Le secteur AP (terroir délimité « appellation d'origine contrôlée Vinsobres »), à protéger du mitage en raison de son intérêt patrimonial au titre de la valeur des sols et des cultures et, par extension, de la valeur paysagère des espaces ainsi entretenus. Des bâtiments liés à l'exploitation agricole existent dans ce secteur.
- Le secteur AE réservé à l'implantation d'éoliennes.
- les secteurs Ah où en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes et les annexes aux constructions existantes sont autorisés sous conditions.

### SECTION I

#### *NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*

---

#### ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites et notamment toute construction nouvelle qui ne soit pas nécessaire à l'exploitation agricole. Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. En dehors des secteurs AP et AE, sont autorisées les constructions, occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation agricole et respectueuses du caractère de la zone (y compris les installations classées pour la protection de l'environnement ; y compris les habitations dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher). Dans le cas d'habitation existante d'une surface de plancher supérieure 250 m<sup>2</sup>, la réhabilitation est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante.

Les nouveaux bâtiments seront implantés à proximité immédiate du siège d'exploitation (dans un rayon maximum de 150 mètres avec adaptation possible dans le cas de contrainte topographique avérée).

L'exploitation agricole est définie ici comme une unité économique d'une surface supérieure à la moitié de la SMI (surface minimum d'installation) et sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural.

2. Dans le secteur AP, sont admises les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les installations classées pour la protection de l'environnement) dans le cadre de l'aménagement, la réfection ou l'extension des constructions existantes (dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation).

3. Dans le secteur AE, seule est autorisée l'implantation d'éoliennes et installations connexes.

#### 4. Secteur Ah, sont autorisés :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration...) non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole,
- les panneaux photovoltaïques, sous réserve qu'ils soient installés en toiture des constructions,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Sous réserve de l'application de l'article L 111-4 du code de l'urbanisme (c'est-à-dire sous réserve que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet) et sous réserve, en l'absence de réseau d'assainissement, que soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols, sont autorisés :
  - ✓ L'aménagement et l'extension limitée à 33 % de la surface de plancher des constructions à usage d'habitation, de bureau ou artisanal existantes dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).
  - ✓ L'aménagement sans extension des constructions à usage d'habitation, de bureau ou artisanal existantes dont la de surface de plancher est supérieure ou égale à 250 m<sup>2</sup>.
  - ✓ les annexes non accolées aux habitations existantes (ce qui comprend les piscines, les garages et les abris de jardin notamment), sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors piscines).

#### 5. Dans l'ensemble de la zone et des différents secteurs sont autorisés :

Les changements de destination prévus à l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme pour les bâtiments existants repérés sur les plans de zonage par une astérisque à ce titre, en raison de leur intérêt architectural et/ou patrimonial, dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Les constructions ou installations nouvelles situées en zone d'aléa inondation ou riveraines d'un cours d'eau doivent respecter l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

Les affouillements et exhaussements du sol soumis à permis d'aménager visés au k de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme nécessaires à l'exploitation agricole et respectueux du caractère de la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.

Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris ceux relevant du régime des installations classées, à condition de démontrer la nécessité technique de leur implantation. On veillera à limiter leur impact dans le site (installations enterrées chaque fois que leurs caractéristiques techniques le permettent). On évitera leur implantation dans le secteur AP, d'intérêt patrimonial.

Eléments remarquables au titre du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, repérés pas un astérisque sur les plans de zonage : ces éléments ainsi que leur abords immédiats doivent être préservés et mis en valeur conformément aux dispositions édictées à l'article 8B des dispositions générales du présent règlement.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas rappelés au 1° de l'article 9 des dispositions générales.

## *SECTION II*

### *CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS*

---

#### ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Caractéristiques minimales de toute voie ouverte à la circulation : la largeur minimale de chaussée est de 3 mètres, bandes réservées au stationnement exclues. Le rayon intérieur minimum d'une aire de retournement est de 11 mètres. La hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule est d'au moins 3,50 mètres.

#### ARTICLE A4 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

##### 1. EAU

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau collectif de distribution d'eau potable.

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif, les constructions ou installations admises dans la zone peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particulier ou tout autre ouvrage répondant aux dispositions réglementaires en vigueur.

## 2. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution est exigée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

## 3. ASSAINISSEMENT

- Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un système d'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif, l'assainissement non collectif est admis conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les cours d'eau, fossés, caniveaux et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

- Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs ou, en leur absence, vers les exutoires naturels. Dans ce dernier cas, des mesures devront en outre être prises afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits d'écoulement.

## ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

## ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées en respectant les retraits suivants :

- 35 mètres de l'axe de la R.D.94. pour les habitations et 25 mètres de l'axe pour les autres constructions et installations.
- 15 mètres au minimum par rapport à l'axe des autres routes départementales (RD190 et 619) pour les constructions à usage d'habitation (10 mètres pour les constructions destinées à un autre usage).
- 10 mètres au minimum par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes. Dans ce cas, la construction pourra être implantée dans la continuité et l'alignement des façades existantes, sous réserve toutefois de la prise en compte des impératifs liés à la sécurité publique.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés à l'alignement ou en retrait ou sur le domaine public en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

## ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (avec un minimum de 5 mètres).

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes. Dans ce cas, la construction pourra être implantée dans la continuité et l'alignement des façades existantes.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

#### ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que celles-ci soient accolées, la distance, y compris les saillies, entre deux constructions sur même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté (avec un minimum de 4 mètres).

#### ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

#### ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout des couvertures, est limitée à :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
- 10 mètres pour les constructions destinées à un autre usage.

Les extensions limitées autorisées à l'article A2 seront réalisées sans dépassement de hauteur par rapport à l'existant.

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être admises dans le cas d'adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes. La hauteur maximale admise est alors celle du faîtage initial.

#### ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS MENTIONNES AU (h) DE L'ARTICLE R.123-11 DU CODE DE L'URBANISME

##### 1. Aspect extérieur - Généralités :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions doivent présenter une unité de volume en s'inspirant de la typologie traditionnelle observée sur la commune (cf. annexe 5).

Les matériaux employés devront être mis en oeuvre dans les règles de l'art. Les imitations de matériaux (telles que faux pans de bois, fausses briques, placages de pierre...) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire.

Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée avec la palette des teintes naturellement présentes dans l'environnement. Une palette de couleurs est proposée en annexe du présent règlement pour ce qui concerne les hangars.

Les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole peuvent déroger aux règles du présent article A11 en cas de nécessité technique ou fonctionnelle justifiée par la spécificité de l'activité agricole.

## 2. Aspect extérieur – Couvertures – Façades :

La volumétrie doit être simple. Deux typologies sont préconisées :

- Soit la construction traditionnelle aux façades enduites (enduit fin) ou en pierre avec couverture en tuiles canal, vieilles et flammées, à deux pentes.
- Soit le hangar métallique ou en bois avec couverture à deux pentes en métal.

La pente du toit est limitée à 30% maximum pour les couvertures en tuile canal. Non réglementé dans le cas de couverture métallique.

Les ouvertures doivent être assez étroites (sauf portes de hangars) pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et nettement plus hautes que larges.

## 3. Aspect extérieur - Clôtures :

A l'exception de celles nécessitées par l'exploitation agricole, les clôtures pleines, opaques, sont interdites dans les espaces perçus depuis les routes départementales.

Les clôtures et portails quant ils existent doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 1,60 mètre tout compris (clôture, portail, piliers...). A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Les clôtures quand elles existent, seront constituées tant à l'alignement que sur les limites séparatives d'une haie vive d'essences variées qui pourra éventuellement être doublée d'un grillage côté intérieur de la propriété.

Il peut être dérogé aux dispositions qui précèdent pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

## 4. Préservation des éléments de paysage, patrimoine, monuments et sites :

Toute réfection de construction de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, volumes, proportions et matériaux d'origine.

Toute intervention sur les éléments remarquables repérés par une astérisque sur les documents graphiques (au titre du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme) doit avoir pour objet la mise en valeur du caractère patrimonial du bâti (respect des formes, volumes, proportions, teintes et matériaux d'origine) et/ou des lieux (cf. article 8B des dispositions générales).

## ARTICLE A12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 2 du présent règlement.



## ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres tige.

Hormis dans le cas de défrichements nécessaires à l'exploitation agricole, les plantations existantes doivent être maintenues. A défaut, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes. Dans la mesure du possible, la conservation de haies est toujours souhaitable.

La plantation d'arbres de haute tige et/ou d'écrans de verdure pourra être demandée afin d'assurer une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage. L'implantation d'un bâtiment pourra s'accompagner par la plantation de bosquet, arbre signal à proximité du bâti, sujet isolé marquant le chemin d'accès, plantations d'alignement en bordure des allées d'accès (platanes, frênes, tilleuls, pins d'Alep...). Deux cas se présentent en fonction de l'échelle du projet :

- Soit création d'un parc inspiré des domaines traditionnels. Essences recommandées : cèdre, pin pignon, pin d'Alep, chêne vert, chêne pubescent, platane, arbre de Judée.
- Soit accompagnement végétal traditionnel des métairies. Essences recommandées : verger (amandier, mûrier, figuier), arbres d'ombrage au sud de la construction (tilleul, platane, frêne, noyer, chêne pubescent, micocoulier).

Dans les deux cas, proscrire les haies taillées en périphérie de la parcelle, les essences exogènes de type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas, qui banalisent le site.

La cicatrisation et la tenue des remblais sans soutènements seront assurées par des plantations.

### *SECTION III*

#### *POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL*

---

## ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé. Toutefois, la surface de certaines constructions est limitée conformément aux dispositions de l'article A2.

TITRE V  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

## CHAPITRE UNIQUE – ZONE N

---

Caractère de la zone :

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comporte en outre deux secteurs :

- Le secteur NE dans lequel seule est admise l'implantation d'éoliennes ;
- Le secteur NL qui délimite l'aire de loisirs du lieu-dit Barnier.

### *SECTION I*

#### *NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*

---

#### ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol non mentionnée à l'article N2 est interdite.

Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

1. Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, y compris ceux relevant du régime des installations classées, à condition de démontrer la nécessité technique de leur implantation. On veillera à limiter leur impact dans le site (installations enterrées chaque fois que leurs caractéristiques techniques le permettent).
2. L'adaptation, la réfection ou le changement de destination à des fins d'habitation et d'hébergement touristique dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme.
3. L'extension de bâtiments existants à usage d'habitation dans la limite de 30% de l'emprise au sol construite et à condition que la surface de plancher finale de l'ensemble bâti (existant compris) ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup>.
4. La construction d'une piscine non couverte complémentaire et proche d'une habitation existante d'au moins 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher est également autorisée.
5. Dans le secteur NE, seule est autorisée l'implantation d'éoliennes et installations connexes.
6. Dans le secteur NL, réservé à la création d'un plan d'eau de loisirs, seuls sont admis les travaux, ouvrages et installations techniques liés à ce plan d'eau, les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la création du plan d'eau ainsi que les aménagements et mobiliers légers (bancs, cheminements, aménagement paysager...). La notion de travaux sous entend le creusement du plan d'eau et l'enlèvement des matériaux correspondants dans le respect de la réglementation en vigueur. Les aménagements et ouvrages dans ce secteur devront notamment tenir compte du risque inondation afin de réduire autant que possible leur vulnérabilité.

7. Les constructions ou installations nouvelles situées dans les zones d'inondation délimitées par le P.P.R.I. ou riveraines d'un cours d'eau doivent respecter l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

8. Les affouillements et exhaussements du sol soumis à permis d'aménager visés au k de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux, qu'ils soient directement liés et nécessaires aux occupations admises ou à l'activité agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et du site. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel. Les mouvements du sol sont susceptibles d'être règlementés dans les secteurs soumis au risque d'inondation dans les zones délimitées par le P.P.R.I.

## *SECTION II*

### *CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS*

---

#### ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Caractéristiques minimales de toute voie ouverte à la circulation : la largeur minimale de chaussée est de 3 mètres, bandes réservées au stationnement exclues. Le rayon intérieur minimum d'une aire de retournement est de 11 mètres. La hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule est d'au moins 3,50 mètres.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie.

#### ARTICLE N4 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

##### PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

###### 1. EAU

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau collectif de distribution d'eau potable.

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif, les constructions ou installations admises dans la zone peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particulier ou tout autre ouvrage répondant aux dispositions réglementaires en vigueur.

###### 2. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution est exigée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

###### 3. ASSAINISSEMENT

- Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un système d'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif, l'assainissement non collectif est admis conformément à la carte de zonage d'assainissement approuvée et aux prescriptions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les cours d'eau, fossés, caniveaux et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

- Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs ou, en leur absence, vers les exutoires naturels. Dans ce dernier cas, des mesures devront en outre être prises afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits d'écoulement.

## ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

## ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet sauf pour les extensions autorisées des bâtiments existants à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme qui doivent être implantées en respectant le retrait suivant :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (RD94).
- 15 mètres au minimum par rapport à l'axe des autres routes départementales pour les constructions à usage d'habitation (10 mètres pour les constructions destinées à un autre usage).
- 10 mètres au minimum par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes, le volume existant est la référence et l'implantation préexistante pourra être conservée.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait ou sur le domaine public en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

## ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (avec un minimum de 5 mètres).

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

## ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout des couvertures, est limitée à 6 mètres.

La hauteur définie ci-dessus peut être dépassée dans le cas de restauration ou aménagement de bâtiments existants. La hauteur maximale admise est alors celle du faitage initial.

## ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS MENTIONNES AU (h) DE L'ARTICLE R.123-11 DU CODE DE L'URBANISME

### 1. Aspect extérieur - Généralités :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux employés devront être mis en oeuvre dans les règles de l'art. Les imitations de matériaux (telles que faux pans de bois, fausses briques, placages de pierre...) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

La pente du toit est limitée à 30% au maximum sauf typologie différente de construction de style ancien affirmé.

Les ouvertures doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et nettement plus hautes que larges.

### 2. Aspect extérieur - Clôtures :

Les clôtures sont à éviter. En cas de nécessité, elles seront légères constituées d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage. Les murs bahuts sont proscrits. L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 1,60 mètre de hauteur tout compris (clôture, portail, piliers...).

Il peut être dérogé aux dispositions qui précèdent pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

### 3. Préservation des éléments de paysage, patrimoine, monuments et sites :

Toute réfection de construction de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, volumes, proportions et matériaux d'origine.

## ARTICLE N12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 2 du présent règlement.

## ARTICLE N13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres tige.

Hormis dans le cas de défrichements nécessaires à l'exploitation agricole ou de mesures imposées par la réglementation en vigueur en matière de défense contre les incendies, les plantations existantes doivent être maintenues. A défaut, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

Dans la mesure du possible, la conservation de haies est toujours souhaitable.

Se référer à la palette végétale et aux recommandations de l'article A13.

D'une manière générale, les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques et dans un souci d'intégration paysagère (les haies composées d'essences exogènes type cyprès bleus, thuyas, sont à éviter).

La cicatrisation et la tenue des remblais sans soutènements seront assurées par des plantations.

## *SECTION III* *POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL*

---

### ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

# ANNEXES



## ANNEXE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS REMARQUABLES REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME

---

### Dispositions particulières :

Il est recommandé au pétitionnaire de faire précéder toute intervention d'une analyse patrimoniale.

Les interventions d'entretien ou de restauration sur les éléments bâtis remarquables devront en respecter les formes, volumes (y compris les hauteurs au faîtage), proportions, teintes et matériaux d'origine y compris les ouvertures et fermetures.

Les extensions sont possibles en continuité de l'existant sous réserve de la nature et des conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol ainsi que des possibilités maximales d'occupation du sol admises dans la zone en vertu des titres II, III et IV du présent règlement. Sous les réserves évoquées à la phrase précédente, les extensions ne devront pas entraîner un accroissement supérieur à 30% de l'emprise au sol existante et la hauteur maximum des extensions ne devra pas excéder celle du bâti existant.

Dans tous les cas :

- Préserver, valoriser, voire restituer :
  - le bâti remarquable dans ses volumes, sa composition, son originalité et son architecture traditionnelle ;
  - l'étagement des bâtiments le cas échéant ;
  - les alignements (édifices et murs) par rapport au domaine public le cas échéant ;
  - Les murs de soutènements le cas échéant ;
  - les perceptions le cas échéant depuis l'environnement vers l'ensemble patrimonial.
- Conserver, restaurer les édifices suivant les règles de l'art en cohérence avec la période d'édification de l'édifice : composition urbaine et architecturale, couverture, charpente, décors et équipements de toiture, maçonnerie, façades, décors et équipements de façades, menuiseries, serrureries, clôtures, portails, grilles, parcs et jardins le cas échéant.
- Ne pas démolir ou dénaturer les éléments bâtis présentant un intérêt patrimonial.
- Concevoir et conserver des volumes semblables aux volumes traditionnels et respectant l'orientation originelle de la façade principale (sauf particularité du bâti).
- Proscrire les terrasses encaissées en toiture.
- Limiter la création de balcons et de loggias de manière à ne pas dénaturer le volume originel de l'édifice.
- Traiter chaque façade en respectant son harmonie générale et :
  - ses éléments constitutifs, ses techniques de construction et ses particularités architecturales ;
  - l'ordonnancement des baies et des ouvertures, leur hiérarchie et leurs proportions, sauf à restituer l'ordre préexistant lorsqu'il est dénaturé.
- Respecter la typologie particulière de l'édifice et les proportions des ouvertures lors de la création de nouvelles ouvertures.
- Créer, lors d'extensions nouvelles adjointes aux bâtiments existants et lorsque la référence à des baies existantes n'a pas de raison d'être, des baies à dominante verticales (3/2 ou 4/2) hormis pour les jours et les baies d'attique.
- Réaliser les enduits de façades au mortier de chaux naturelle en utilisant des sables locaux et en respectant les teintes et la granulométrie des plus vieux enduits traditionnels, finition talochée fin.

- Rechercher pour les coloris employés en façades (enduits, menuiseries, serrureries, équipements annexes) une harmonie parmi les teintes naturellement présentes dans l'environnement paysager ou bâti (exclure les teintes vives ainsi que la couleur blanche).
- Conserver et restaurer le cas échéant les décors peints (encadrements bandeaux, etc.) et les éléments maçonnés (encadrements, corniches, chaînes d'angle, soubassements, appuis de baies, seuils de portes, etc.) traditionnels.
- Préserver, entretenir et réparer les pierres de taille apparentes et compléter le cas échéant au moyen de pierres de même nature, mêmes dimensions, même finition.
- Proscrire le placage de briques ou carreaux vernissés, marbres, ardoise (sauf restitution d'une spécificité traditionnelle), plaques plastiques ainsi que les peintures d'imitation du bois ou de la pierre.
- Remplacer les éléments de menuiseries les plus altérés à l'identique (formes, matériaux, mouluration, proportions, sections, etc.), y compris l'ensemble des quincailleries.
- Poser les menuiseries en retrait de 20 cm au minimum par rapport à l'extérieur de la façade ; dans le cas d'encadrements maçonnés et de cadres types, respecter les dispositions existantes.
- Proscrire les volets roulants, les volets en barre et écharpe, les menuiseries en aluminium et en PVC ainsi que tout type de menuiserie en préfabriqué. Les menuiseries seront en bois peint, acier ou aluminium laqué.
- Placer ou intégrer les équipements divers (compteurs, réservoirs à eau ou à combustibles, dispositifs de production d'énergies, réseaux, câblages, récepteurs, coffrets, boîtiers, dispositifs de climatisation, etc.) de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Proscrire les sorties de chaudière à ventouses en façade.
- Evacuer préférentiellement les eaux pluviales naturellement par les courants de tuiles (l'emploi de gouttières étant exclu). Sinon, les collecter au moyen de chéneaux encaissés en retrait de l'avant toit et de descentes en cuivre ou en zinc, les dauphins étant en fonte.
- Aménager le cas échéant les devantures commerciales (elles sont admises seulement aux rez-de-chaussée) dans les ouvertures des baies anciennes (ou nouvelles dans les extensions) et en retrait du nu de la façade. Aucune enseigne ne sera posée sur ou dans les baies d'étages, ni sur les balcons ou volets, ni ne détruira ou masquera les sculptures et ornements de façades. La longueur de l'enseigne n'excèdera pas celle de la baie commerciale. Boîtiers et stores de protections seront intérieurs. La luminescence des enseignes sera constante et non agressive, le défilement, l'intermittence et le clignotement sont interdits.

## ANNEXE 2 : NORMES EXIGEES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements sauf dans le centre ancien en cas d'impossibilité d'ordre technique ou urbanistique avérée.

LE NOMBRE DE STATIONNEMENTS A REALISER EST LE SUIVANT :

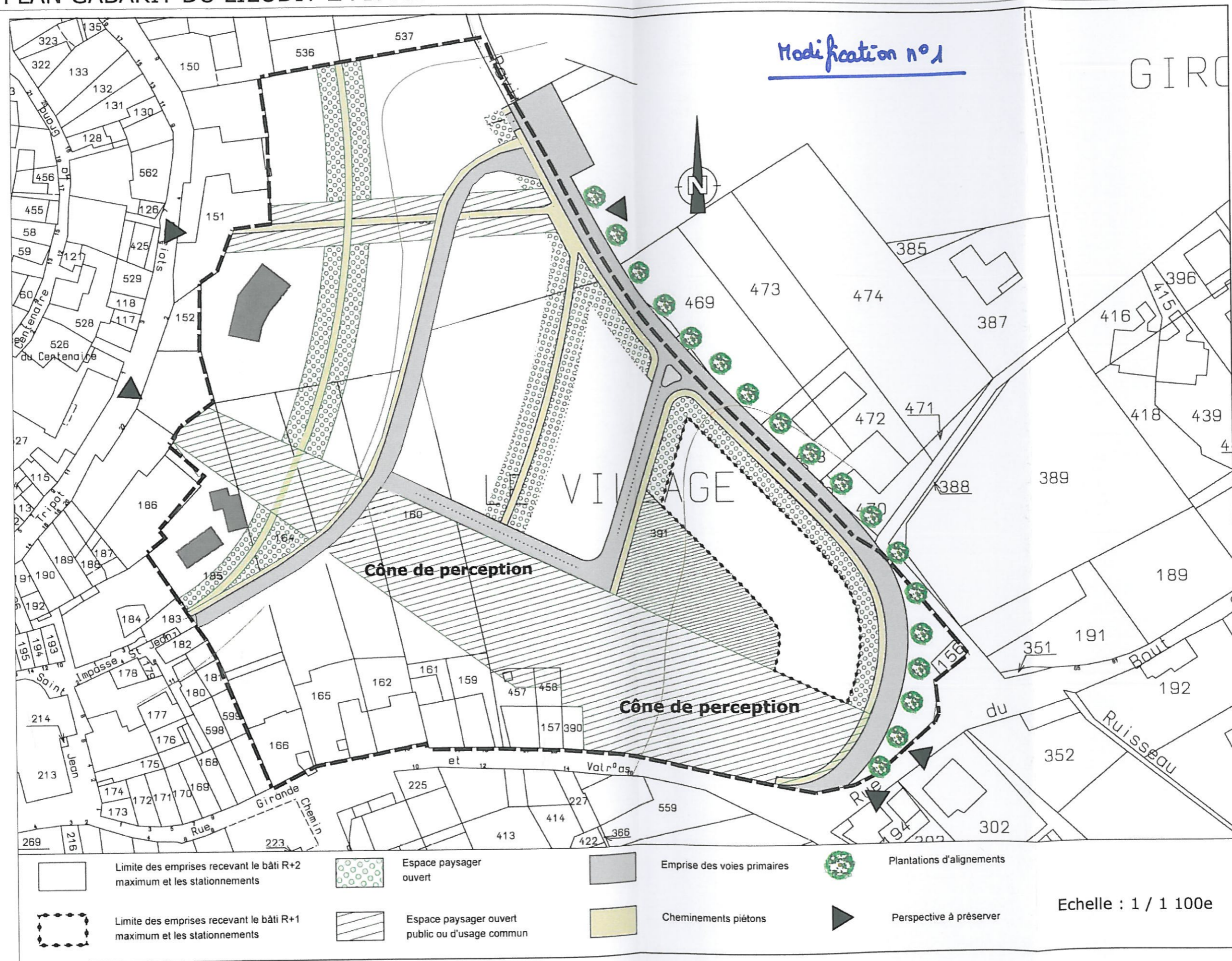
- Pour les constructions à usage d'habitation : une place et demie de stationnement ou de garage par logement au moins. Cette norme est portée à 2 places par logement dans les zones UB, UC, AUH1 et AUH2. Dans l'ensemble des zones U et AU, chaque logement (ou maison de village en UA) comportera au moins un garage.
- Pour les immeubles comportant plus de 12 logements : au moins une aire de stationnement par logement doit être localisée à proximité de la parcelle objet du projet.
- Pour les constructions à usage de bureaux et service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.
- Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.
- Pour les restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de restauration.
- Pour les salles de spectacle ou de réunion : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.
- Pour les commerces :
  - ✓ En zone urbaine : 3 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher soit 4 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - ✓ En zone à urbaniser : 4 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher soit 5 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les autres entreprises : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des employés et de la clientèle, avec un minimum de deux places par établissement. Elles comporteront au moins une place par emploi et une place visiteur par tranche de 300 m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, une place de stationnement libre d'accès au public doit être réalisée, en plus des normes édictées ci-dessus, par tranche de deux logements.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

# ANNEXE 3 : PLAN GABARIT DU LIEUDIT LA BANE



	Limite des emprises recevant le bâti R+2 maximum et les stationnements		Espace paysager ouvert		Emprise des voies primaires		Plantations d'alignements
	Limite des emprises recevant le bâti R+1 maximum et les stationnements		Espace paysager ouvert public ou d'usage commun		Chemins piétons		Perspective à préserver

Echelle : 1 / 1 100e